


Übersichtsplan zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes -südlich Am Rombergpark-

Legende

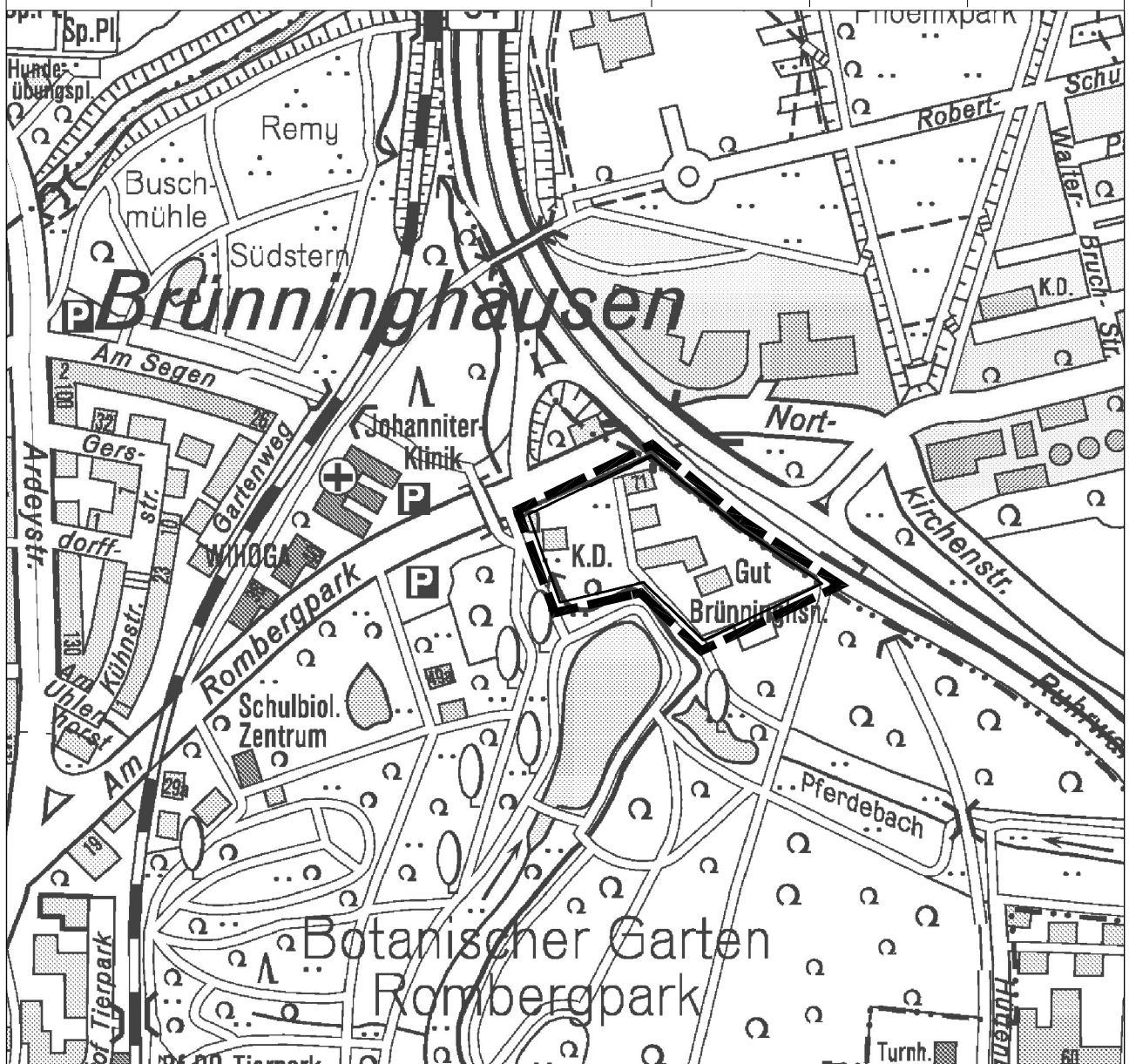
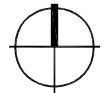
Maßstab

Abteilung

 Geltungsbereich der 57. Änderung
des Flächennutzungsplanes
-südlich Am Rombergpark-

ohne

61/4



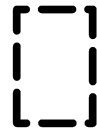
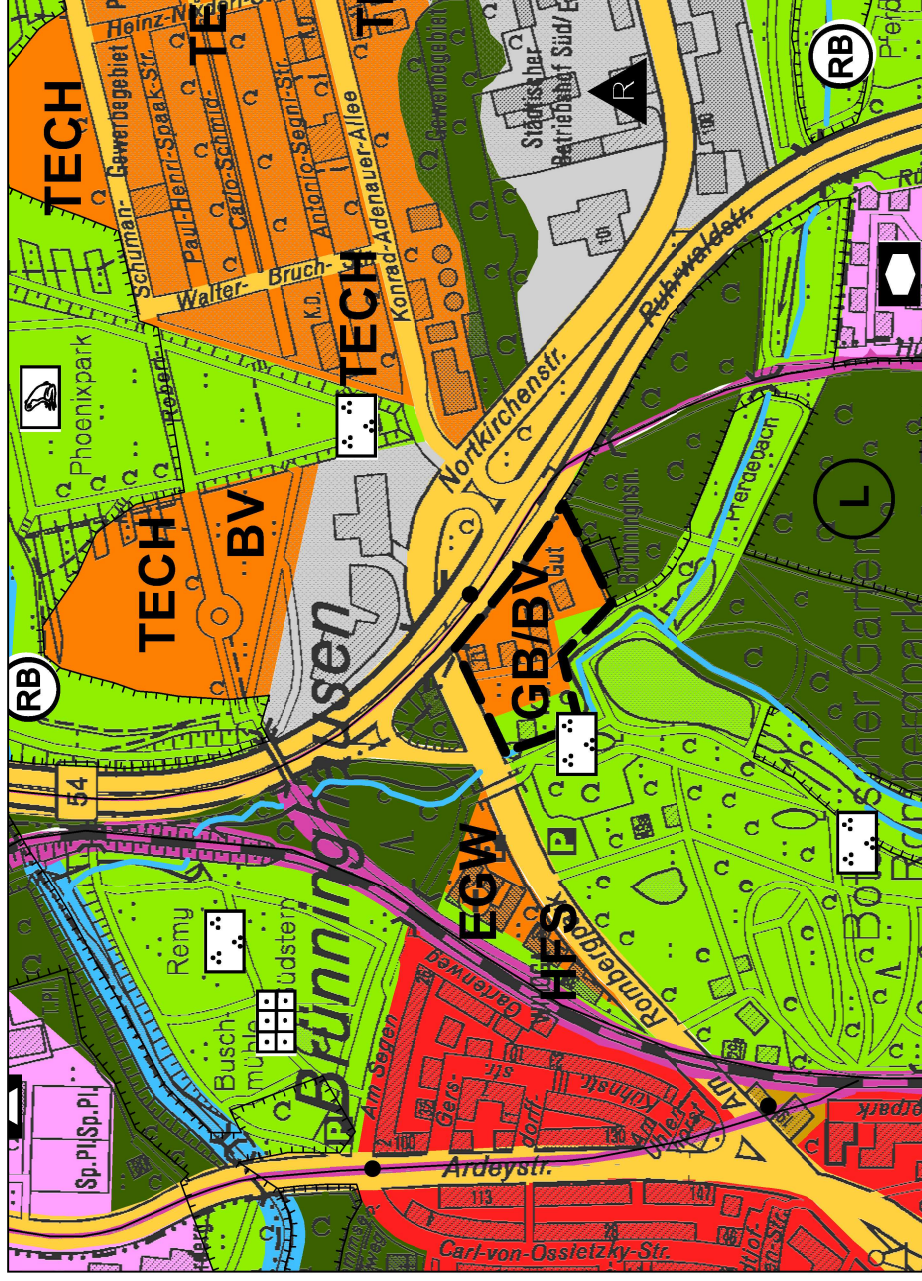
Stadt Dortmund

Flächennutzungsplan vom 31.12.2004

57. Änderung

- südlich Am Rombergpark -

Darstellung der 57. Änderung des Flächennutzungsplanes



Änderungsbereich



Sondergebiet

GB / BV

Gastronomie und Beherbergungsgewerbe/
Büro- und Verwaltungsgebäude



Grünfläche



Parkanlage

<p>Der Rat der Stadt Dortmund hat am die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Dortmund vom 31.12.2004 mit Begründung beschlossen und festgelegt.</p> <p>Dortmund, den</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Ratsmitglied</p>	<p>Die Bezirksregierung Arnsberg hat mit Verfügung vom Az. die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes - südlich Am Rombergpark - genehmigt.</p> <p>Arnsberg, den</p> <p>Die Bezirksregierung Im Auftrage</p>
<p>Die Genehmigung ist nach § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in den "Dortmunder Bekanntmachungen", Amtsblatt Nr. vom ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam geworden.</p> <p>Dortmund, den</p> <p>Bereichsleiterin</p>	



Stadt Dortmund
Stadtplanungs- und
Bauordnungsamt

Begründung

zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes
- südlich Am Rombergpark -

Teil A



Inhalt	Seite
1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich der Änderung	4
2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich und angrenzende Nutzungen	4
3. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung	4
4. Vorgaben und Bindungen	6
5. Nutzungs- und Erschließungskonzept des Bebauungsplanes Hom 285	7
6. Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes Hom 285 – südlich Am Rombergpark –	8
7. Umweltbelange	8
8. Sonstige Belange	10

1. Lage im Stadtgebiet und räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Das Plangebiet der 57. Flächennutzungsplanänderung - südlich Am Rombergpark – befindet sich im Stadtbezirk Dortmund-Hombruch, Ortsteil Hacheneu.

Nordwestlich des Änderungsbereiches liegt die Straße Am Rombergpark, nordöstlich die Bundesstraße B 54. Im Südosten grenzt der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung an den vorhandenen Buchenwald des Rombergparks. Die südwestliche Grenze wird durch die offengelegte Schondelle einschließlich deren seitlichen Böschungen gebildet.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 3,5 ha.

2. Gegenwärtige Situation im Änderungsbereich und angrenzende Nutzungen

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung befindet sich in einem stadträumlichen Entwicklungsbereich, der durch die Neubauten der WIHOGA und der Johanniter-Klinik im Nordwesten sowie durch die ortsteil- und überregionalverbindenden Erschließungen Am Rombergpark / B 54 im Nordosten geprägt wird.

Zur anderen Seite ist die Fläche von Südwesten bis Südosten in die überwiegend denkmalgeschützten Park-, Seen- und Waldflächen des Botanischen Gartens Rombergpark eingebettet. Die unmittelbar angrenzende offengelegte und ökologisch verbesserte Schondelle ist weithin sichtbar.

Im Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung zeugen das Baudenkmal Torhaus, die historischen Mauerfunde des ehemaligen Schlosses und die noch teils vorhandenen Gebäude des ehemaligen Betriebshofes von der vielfältigen Entwicklungsgeschichte.

Die Abrisse der früheren WIHOGA-Gebäude einschließlich des dazugehörenden Hotels haben den westlichen Bereich für den Blick in den Park wieder freigegeben. Auf der Ostseite haben größere Veränderungen stattgefunden durch den Abbruch einzelner Gebäude des ehemaligen Betriebshofes, der Herrichtung des Böschungsbereiches zur B 54 und der Umsetzung der Straßenausbauplanung „Nortkirchenstraße“.

Im Zuge der vorgenannten baulichen Maßnahmen wurde ein großer Teil des Baumbestandes entfernt. Im zentralen Plangebiet befindet sich eine noch vorhandene Baumachse, die aber aufgrund der eingeschränkten Vitalität langfristig nicht erhalten werden kann.

Das Gelände im Änderungsbereich ist von der Straße Am Rombergpark aus in südliche Richtung bis in einer Tiefe von ca. 100 m mit einer Höhe von 89 bis 90 m ü.NHN nahezu eben mit einem leichten Gefälle in westliche Richtung. Zur Ostseite weist das Grundstück eine zur B 54 ansteigende Böschung auf.

Das südliche Gelände liegt um ca. 10,0 m höher auf einer Höhe von ca. 100,0 m ü.NHN. Hier ist ein deutlicher Geländesprung auf der Höhe des vorhandenen zentralen Gebäuderiegels des ehemaligen Kuhstallgebäudes (Brauerei) zu verzeichnen.

3. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

Das Gebiet der Flächennutzungsplanänderung ist durch die bergbauliche Vorgeschichte, durch die baulichen Nutzungen des früheren Betriebshofes (einschließlich der gesamten Lager-/ Verkehrsflächen) sowie durch die ehemaligen Nutzungen der WIHOGA vorgeprägt.

Diese Vorprägung, aber auch die sehr attraktive Lage im Raum mit den angrenzenden baulichen und Park-Nutzungen, die sehr gute verkehrliche Anbindung und die vielfältigen Wegeverknüpfungen bieten die Voraussetzungen für eine hochwertige bauliche Nachnutzung der Fläche (Reaktivierung von Brachflächen).

Der westliche Bereich lässt sich durch den Abriss der WIHOGA-Gebäude wieder für die Öffentlichkeit erlebbar zu machen. Hier sollen die historischen Mauerreste des früheren Schlosses, der durch Hecken nachgezeichnete Schlossgrundriss sowie eine künftige Platzgestaltung im räumlichen Zusammenhang mit dem noch erhaltenen, denkmalgeschützten Torhaus an die Historie erinnern. Neue Wegeverbindungen und Sichtachsen sollen die Fläche mit dem Botanischen Garten Rombergpark verknüpfen.

Im Hinblick auf die baulichen Nutzungsmöglichkeiten der östlichen Fläche ist zu beachten, dass das Grundstück durch die offengelegte Schondelle, den Park- und Waldflächen des Rombergparks und durch die angrenzenden Straßen einschließlich des zur Ostseite geplanten Landschaftsbauwerkes PHOENIX West begrenzt ist und dadurch eine Insellage bildet. Innerhalb des potentiellen baulichen Entwicklungsbereiches sind der große Geländever sprung und bedeutsame Wege- und Sichtbeziehungen zu beachten, so dass nachfolgende Nutzungen kleinteilige Baustrukturen aufweisen sollen.

Die vorgenannte Insellage, die geforderte Kleinteiligkeit der Bebauung und insbesondere die für die Öffentlichkeit attraktive Lage sprechen gegen die Ansiedlung von großflächigen gewerblichen Nutzungen. Wohnnutzungen sind aufgrund der fehlenden Angliederung an bestehende Wohngebiete und aufgrund von verkehrlichen Immissionen durch die Straßen Am Rombergpark und der B 54 sowie gewerblichen Immissionen (PHOENIX West) nicht vorzusehen.

Daher ist es Zielsetzung, eine hochwertige Sondergebietsnutzung anzusiedeln.

Im Jahr 2004 wurde bereits der Bebauungsplan Hom 285 – Gesundheitszentrum Rombergpark – mit der Zielsetzung der Realisierung gesundheitlicher Beherbergungseinrichtungen aufgestellt. Geplant waren ein Gesundheitszentrum, eine hochwertige gesundheitsbezogene Wellnessnutzung, ein Hotel sowie eine öffentlich zugänglichen Gastronomie.

Entsprechend dieser konkreten Zielsetzung enthält der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund (2004) für den Bereich bereits die Darstellung Sondergebiet 'Medizinisches Dienstleistungs- und Beherbergungsgewerbe'. Diese Projektentwicklung wurde jedoch nicht umgesetzt.

Nunmehr wurde seitens einer Projektentwicklerin ein neues Nutzungskonzept entwickelt, das die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren Hom 285 – südlich Am Rombergpark - bildet. Die Projektentwicklerin ist nicht Eigentümerin der Flächen, sondern hat mit der Stadt Dortmund vertraglich eine Kaufoption vereinbart. Die seitens der Projektentwicklerin angedachten Nutzungen „Hotel“, „Gastronomie / Brauerei / Veranstaltung“ sowie „Bildung / Verwaltung- und Bürogebäude“ entsprechen den angestrebten hochwertigen Planungszielen.

Der Bebauungsplan berücksichtigt die aktuellen Entwicklungsabsichten, lässt aber durch das allgemein zulässige Nutzungsspektrum planerische Anpassungen und weitere Entwicklungsoptionen zu.

Es wird daher ein sonstiges Sondergebiet (SO 1 - SO 4) gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Das Bebauungskonzept greift einerseits mit der geplanten kleinteiligen Bebauungsstruktur, aber auch durch das nunmehr vorgesehene Abrücken vom historischen „Schlosshofbereich“ die obengenannten städtebaulichen Zielsetzungen auf. Das Grünkonzept wird im Bebauungsplan als „gestalterischer Rahmen“ detailliert festgesetzt, um eine einheitliche, hochwer-

tige Ausführung insbesondere aufgrund der räumlichen und funktionalen Vernetzungen mit der Umgebung zu gewährleisten.

Entsprechend diesen Planungen soll der Flächennutzungsplan für den überwiegenden östlichen Bereich im Rahmen des Verfahrens in Sondergebiet „Gastronomie / Beherbergungsgewerbe und Büro- / Verwaltungsgebäude“ (SO GB, BV) geändert werden.

Im südwestlichen Bereich wird eine weitere Fläche, die im Zusammenhang mit dem Botanischen Garten Rombergpark entwickelt werden soll, in Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ geändert.

Weiterhin wird der westliche Bereich des ehemaligen Schlosshofes aus der Sondergebietsdarstellung herausgenommen und in Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ geändert. Für diesen Bereich (in Verbindung mit den Flächen des Botanischen Gartens Rombergpark) wurde seitens der Stadt Dortmund ein Maßnahmenpaket formuliert und dieses durch den zuständigen Ausschuss (AUSW) der Stadt Dortmund beschlossen („Erinnerungsort Haus Brüninghausen“, Vorlage Drucksache Nr. 05313-16). Die einzelnen Maßnahmen in diesem Bereich können unabhängig vom östlich angrenzenden Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden. Die Flächen fallen künftig in die Zuständigkeit des Botanischen Gartens Rombergpark.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 285 – südlich Am Rombergpark - (sog. Parallelverfahren).

4. Vorgaben und Bindungen

Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil - stellt den Planbereich als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ dar.

Mit der Darstellung des Regionalplanes als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich“ steht die Planung zunächst im Konflikt mit den Zielen des Regionalplanes. Daher ist mit der Regionalplanungsbehörde eine frühzeitige Abstimmung im Hinblick auf die Übereinstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 34 Abs. 1 des Landesplanungsgesetzes (LPIG NRW) erfolgt. Seitens der Regionalplanungsbehörde bestehen gegen die Planung keine regionalplanerischen Bedenken.

Darstellung des Flächennutzungsplanes

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) stellt den Bereich als Sondergebiet 'Medizinisches Dienstleistungs- und Beherbergungsgewerbe' dar. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Verfahrens in Sondergebiet „Gastronomie / Beherbergungsgewerbe und Büro- / Verwaltungsgebäude“ (SO GB, BV) geändert.

Die 57. Änderung erfolgt im sogenannten Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Baugesetzbuch. Seitens der Regionalplanungsbehörde bestehen gegen die Planung keine regionalplanerischen Bedenken.

Der Bereich des Flächennutzungsplanes ist derzeit als Sondergebiet dargestellt, so dass es sich bei der 57. Änderung lediglich um eine Änderung der Zweckbestimmung handelt. Diese fällt gegenüber der bisherigen Zweckbindung unwesentlich aus, da im Grunde genommen nur die Spezifikation „medizinisch“ entfällt und somit auch andere Dienstleistungen planungs-

rechtlich zulässig wären. Gemäß diesem Ergebnis wird eine landwirtschaftliche Nutzung entsprechend der oben beschriebenen Darstellung des Regionalplanes aufgrund der baulichen Prägung des Bereiches als kaum realisierbar eingeschätzt.

Landschaftsplan Dortmund-Süd

Der Planbereich liegt im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Dortmund-Süd. Die Entwicklungskarte stellt für den Bereich das Entwicklungsziel 8 – Beibehaltung der Funktion, hier Entwicklungsraum 8/1.4 – Botanischer Garten Rombergpark – dar. Die Überplanung erfordert eine Anpassung des Landschaftsplanes. In der Festsetzungskarte sind für den Planbereich keine Festsetzungen getroffen.

Der Träger der Landschaftsplanung (Untere Naturschutzbehörde) hat im Beteiligungsverfahren der Anpassung nicht widersprochen (§ 20 Abs. 4 Landesnaturschutzgesetz NRW). Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Hom 285 treten diese widersprechenden Darstellungen des Landschaftsplanes Dortmund-Süd für das Bebauungsplangebiet außer Kraft.

Denkmalschutz

Mit der Vorlage der Unteren Denkmalbehörde vom 21.06.2005 (Drucksache Nr.: 02336-05) wurde die „Eintragung des Botanischen Gartens Rombergpark in die Denkmalliste“ beschlossen. Die darin enthaltene Abgrenzung des Flächendenkmals ist zu beachten. Dies betrifft das südwestliche Plangebiet.

Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet ist gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen.

5. Nutzungs- und Erschließungskonzept des Bebauungsplanes Hom 285

Das Plangebiet ist an die Straße Am Rombergpark öffentlich verkehrlich angebunden. Von der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes aus werden über eine zentrale private Stellplatzanlage die nördliche Entwicklungsfläche sowie über eine private Rampenanlage die südliche, höher gelegene Entwicklungsfläche erschlossen.

Das Konzept der Projektentwicklerin, die „Interessengemeinschaft Romberghöfe“, sieht für das Gesamtareal eine multifunktionale Nutzung vor. Die Kernelemente Hotel und Restaurant mit Veranstaltungsräumlichkeit und Außengastronomie sowie einer hauseigenen Brauerei sollen im westlichen bzw. im zentralen Plangebiet errichtet werden.

Zwischen diesen beiden Gebäuderiegeln soll auch für die Besucher/-innen des Rombergparks in attraktiver Lage die vorgenannte Außengastronomie als Biergarten angeordnet werden. Die Zugänglichkeit soll über Fußwege aus nördlicher Richtung (östlich des Hotel-Gebäudes), aus westlicher Richtung (vom Platzbereich des ehemaligen Schlosses), aus östlicher Richtung mit einer Verbindung zu den Fußgängerrampen des Landschaftsbauwerkes sowie über eine geplante Fußgängerbrücke mit Anschluss an die vorhandenen Wege des Rombergparks aus südlicher Richtung gesichert werden.

Weiterhin sind im Plangebiet Nutzungen im Bereich Büro-, Verwaltung und Bildung sowie Beherbergung (teilweise) vorgesehen. Diese sollen in einem dritten Gebäude auf der nördlichen „Hoffläche“ sowie in einem Gebäudekomplex auf dem südlichen, höher gelegenen Entwicklungsgrundstück angesiedelt werden.

6. Geplante Festsetzungen des Bebauungsplanes Hom 285 – südlich Am Rombergpark –

Der Bebauungsplan setzt für die geplanten Nutzungen Sondergebiet - Dienstleistungszentrum - fest. Die Sondergebiete sind in 4 Bereiche, SO 1 – SO 4, unterteilt, in denen folgende Nutzungen zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Bildungseinrichtungen,
- Tiefgaragen sowie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (in den Sondergebieten SO 1 und SO 3) und
- Brauerei einschließlich einer Verkaufsstelle von maximal 50 m² (im Sondergebiet SO 2).

Weiterhin werden die öffentliche Verkehrsfläche sowie die geplanten Stellplatzanlagen, privaten Erschließungen und für die Öffentlichkeit zu sichernde Wegeverbindungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Der Bebauungsplan sichert die wenigen zu erhaltenden Bäume und setzt private Grünflächen – Freianlage - und grünordnerische Maßnahmen im Sinne eines Grüngestaltungskonzeptes fest.

Zudem erweitert er den Zuständigkeitsbereich des Botanischen Gartens Rombergpark durch Festsetzung öffentlicher Grünfläche - Parkanlage - im südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes.

7. Umweltbelange

Umweltprüfung

Nach § 1 Abs. 5, Satz 2 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. § 1 Abs. 6, Nr. 7 BauGB bestimmt, dass bei Aufstellung der Bauleitpläne gemäß § 1 die Belange des Umweltschutzes, auch durch die Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie des Klimas zu berücksichtigen sind. § 1a Abs. 2 BauGB beinhaltet die Vorgabe, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll und dabei Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind.

Umweltbericht

Das Plangebiet ist gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Nach § 2 Abs. 4 BauGB besteht die Pflicht, bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die Belange des Umweltschutzes gem. § 1 Abs. 6, Nr. 7 sowie § 1a BauGB ermittelt und in einem als Umweltbericht (UB) bezeichneten gesonderten Teil der Begründung beschrieben und bewertet werden. Hierzu werden zum einen die voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, Kulturgüter und sonstige Schutzgüter beschrieben. Zum anderen wird im UB dokumentiert, wie die Belange des Umweltschutzes

durch Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Rahmen des Verfahrens berücksichtigt wurden.

Für die 57. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie für die Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 285 - südlich Am Rombergpark - ist ein gemeinsamer UB incl. Artenschutzrechtlicher Relevanzprüfung (ASP) der Stufe I vom Landschaftsarchitekturbüro L+S Landschaft + Siedlung, Nottuln / Recklinghausen (Dezember 2018), erstellt worden. Der UB bildet einen gesonderten Teil (Teil B) der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplanes und zum Bebauungsplan. Im Folgenden wird eine Zusammenfassung der wesentlichen Inhalte des Umweltberichts gegeben; nähere Ausführungen sind dem UB zu entnehmen.

Das Plangebiet der Flächennutzungsplanänderung umfasst die ehemaligen Flächen der WIHOGA sowie die des Wirtschaftshofes. Insbesondere der Wirtschaftshof war von zahlreichen Bäumen umgeben. Infolge mehrerer Eingriffsplanungen im Umfeld wurde der Großteil dieser Bäume bereits gerodet. Wegen der größtenteils mehrmaligen Bebauungen der Flächen und der Umgebungsnutzungen wertet der UB die Schutzgüter Boden / Luft als so gravierend verändert und vorbelastet, dass die erwartete Eingriffsschwere als gering erachtet wird. Ebenso wird herausgestellt, dass das Plangebiet weiteren Vorbelastungen (Lärm- und Verkehrsemissionen; Altablagerungen) ausgesetzt ist. Mittlere Eingriffsschwere wird sich auf die Schutzgüter Mensch (Verlust an Grün), Fauna / Flora (großflächige Nutzungsumwandlung), Kleinklima (Verlust an Grün, großflächige Bebauung und Versiegelung) und Landschaftsbild (Verstädterung) auswirken. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora / Landschaftsbild tendieren sogar zur Bewertung hoch hin, wenn man die Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung nicht in Anrechnung bringt. Die besondere Empfindlichkeit des Schutzgutes Kulturgüter wird den Flächen und Objekten (Bau- und Bodendenkmäler, Naturdenkmäler) des Botanischen Gartens attestiert.

Aus den geschilderten Gründen heraus wurde ein Grüngestaltungskonzept für die Gesamtfläche des Bebauungsplanes erstellt. Die Realisierung von Baumreihen soll die Entwicklungsfläche gegenüber dem Botanischen Garten angemessen ingrünen und das künftig entstehende Ortsbild dadurch mitgestalten. Dachbegrünung und ein naturnahes Entwässerungskonzept helfen Auswirkungen zu mindern. Öffentlich nutzbare Wegeverbindungen werden das B-Plangebiet an den Botanischen Garten anbinden. Negative Auswirkungen insbesondere auf kartierte, planungsrelevante Tierarten werden vermieden, wenn die im Gutachten zur ASP Stufe II (Artenschutzgutachten) skizzierten Maßnahmen Anwendung finden. Insgesamt kommt der UB zum Ergebnis, dass unter Anwendung der zahlreichen Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Grüngestaltung die Planungen als umweltverträglich zu werten sind.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung / Kompensationsverpflichtungen

Wie bereits dargelegt ist das Plangebiet gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen, weshalb die Baumschutzsatzung nicht zur Anwendung kommt. Im vorliegenden Fall kommt zudem der § 30 Abs. 2 Nr.3 Landschaftsgesetz NRW (LG NW) zum Tragen. Hierbei gelten neben den in § 14 Abs. 2 und 3 des BNatSchG geregelten Fällen in NRW nicht als Eingriffe die Beseitigung von durch Sukzession entstandene Biotope oder Veränderungen des Landschaftsbilds auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, sobald hierfür die Aufnahme einer neuen Nutzung geplant ist („Natur auf Zeit“-Regelung). Dennoch ist zu entscheiden zwischen „gepflanztem“ Altbaumbestand und sukzessiv entstandenem Baumaufwuchs. Erstere sind durch ein Baumeinmaß erfasst. Zwischen dem Umweltamt und dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt ist abgestimmt, dass für erstere innerhalb der Bauanträge Fällanträge zu stellen sind, die auch den resultie-

renden Baumerersatz regeln. Wald im Sinne des Gesetzes wird nicht in Anspruch genommen.

Artenschutz

Der UB enthält Aussagen zu den ASP der Stufen I und II. Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen werden im Gutachten entworfen, die als Hinweise in den B-Plan und in den Städtebaulichen Vertrag überführt werden. Von daher sind gemäß der Ausführungen in der ASP Stufe II durch die Planung keine negativen Auswirkungen auf sog. planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten zu erwarten und daher keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gegeben.

Bodenschutzklausel

Das Gesamtvorhaben trägt der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung, da es sich um eine Maßnahme zur Wiedernutzung ehemals bebauter Flächen handelt.

Klimaschutz

Zur Minderung von Nachteilen auf das Mikroklima werden Dachbegrünung und Pflanzmaßnahmen auf Grundlage eines Grüngestaltungskonzeptes festgesetzt. Bebaute Bereiche werden durch festgesetzte Grünflächen und die oben genannten Pflanzmaßnahmen strukturiert. Ein großer Anteil der befestigten Flächen (Stellplatz-, Terrassen-, Wegeflächen), soll mit einem versickerungsfähigen Pflaster oder wassergebundener Decke hergestellt werden.

8. Sonstige Belange

Verkehrliche und immissionstechnische Auswirkungen

Zum Bebauungsplanverfahren Hom 285 – südlich Am Rombergpark – ist ein Verkehrsgutachten beauftragt worden (LK Argus, Kassel, Juni 2018).

Die erstellten Leistungsfähigkeitsberechnungen der einzelnen Knotenpunkte basieren jeweils auf der Analyseverkehrsbelastung und der Verkehrsprognose 2025. Für das Areal „Romberghöfe“ sind alle Nutzungen, die nach heutigem Planungsstand dort im Endausbauzustand realisiert werden, berücksichtigt.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der unmittelbar betroffenen Knotenpunkte erfolgte in dem o.g. Verkehrsgutachten nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (FGSV 2015) für die Planfälle:

- Analyse (A0),
- Analyse mit Neuverkehr aus Nutzungen "Romberghöfe" (A1),
- Prognose 2025 (P0),
- Prognose 2025 mit Neuverkehr aus Nutzungen "Romberghöfe" (P1).

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Anbindung der neuen Planstraße (Romberghöfe) an das Straßennetz im Prognosefalle 2025 mit guter Verkehrsqualitätsstufe (QSV B) erfolgen kann. Gleiches gilt auch für den betrachteten Knotenpunkt Abfahrt B54 / Am Rombergpark.

Lediglich am Knoten Abfahrt B54 / Nortkirchenstraße / Konrad-Adenauer-Allee verschlechtert sich die Verkehrsqualität unter Verwendung des heutigen Signalprogramms bereits im Prognosefall ohne Vorhaben "Romberghöfe" (P0) von Qualitätsstufe D (QSV D) in der Analyse auf Qualitätsstufe F (QSV F).

Der Gutachter weist nach, dass hier im Prognosefall P1 durch eine Anpassung der Lichtsignalsteuerung an dem genannten Knotenpunkt eine Qualitätsstufe D (QSV D) und somit eine

ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht werden kann.

Die Lichtsignalsteuerung wird künftig im Rahmen der Verkehrszunahme überprüft und gegebenenfalls angepasst.

Weiterhin wurden die verkehrlichen Immissionen im Plangebiet durch die angrenzenden Straßen Am Rombergpark und der B 54 sowie durch den Schienenverkehr der Stadtbahn U 49 im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht (Stadt Dortmund, 61/2-3, März 2018).

Für die Beurteilung der errechneten Immissionswerte sind gemäß den geplanten Nutzungen die Orientierungswerte für „Kerngebiet / Gewerbegebiet“ von tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A) anzunehmen. Gemäß dem Ergebnis kommt es im Nahbereich der Straßen Am Rombergpark und B 54 teilweise zu Überschreitungen der Orientierungswerte.

Daher wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zunächst aktive Schallschutzmaßnahmen geprüft.

Diese müssten aufgrund der mit bis zu 5 Geschossen geplanten Bebauung ebenfalls eine erhebliche Höhe aufweisen. Weiterhin ist die Wirksamkeit einer Schallschutzmaßnahme im Bereich der Straße Am Rombergpark durch die erforderliche Zufahrt sowie im Hinblick auf die Immissionen der B54 aufgrund des Abstandes des Plangebietes stark eingeschränkt. Sollte eine Schallschutzanlage an die B 54 heranrücken, ließe sich nicht das Planungsziel des Brückenschlages PHOENIX West umsetzen. Die Zielsetzung der Schaffung von Wegeverbindungen in das Plangebiet hinein, zum Stadtbahnzugang der U 49 und zum südlichen Rombergpark (Kastanienallee) wäre nicht zu erreichen.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass im Hinblick auf städtebauliche und funktionale Gesichtspunkte die vorgenannten Maßnahmen zu einer „Einhausung“ des Plangebietes nach Norden und Osten führen würden. Dies steht ganz im Gegensatz zur Zielsetzung, das Plangebiet für die Allgemeinheit durchlässig zu halten, mit der Umgebung zu vernetzen und den Standort durch städtebauliche und architektonische Qualitäten – auch nach „Außen“ - zu präsentieren.

Daher wurden für die Nord- und Nordostfassaden der Sondergebiete SO 1, SO 3 und SO 4 passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Vom Plangebiet ausgehende Immissionen werden als so gering bewertet, dass diese unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen und keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.

Im Hinblick auf gewerbliche Immissionen sind die vorhandenen und geplanten Gewerbebetriebe des östlich gelegenen Technologiegebietes PHOENIX West zu benennen.

Gemäß erfolgter Prüfung können sowohl Auswirkungen der Betriebe auf die Nutzungen im Bebauungsplangebiet als auch Einschränkungen der gewerblichen Betriebe durch die im B-Plangebiet geplanten Nutzungen ausgeschlossen werden.

Die Belange der Lufthygiene wurden auf der Grundlage der vorliegenden Verkehrsdaten u.a. der Straße Am Rombergpark und B54 geprüft. Gemäß der Bewertung durch die zuständige Umweltbehörde (unter Einbeziehung einer gutachterlichen Einschätzung) werden die Grenzwerte für NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} an allen Immissionspunkten im Plangebiet eingehalten.

Entwässerungskonzept

Das im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Entwässerungskonzept (Bericht zum entwässerungstechnischen Konzept Romberghöfe Hom 285, Stadt Dortmund, Dezember 2017) gibt den naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser vor. Das Niederschlagswasser der privaten Flächen ist weitestgehend zu sammeln, durch entsprechende Maßnahmen zurückzuhalten und unter Beachtung der vorgegebenen maximalen Einleitungsmengen in die Schondelle abzugeben. Vorgaben für die im Rahmen der Bauantragsverfahren zu erstellenden Entwässerungsplanungen werden vertraglich geregelt.

Denkmalschutz/ Archäologie

Das gesamte Plangebiet ist als archäologische Verdachtsfläche gekennzeichnet. Im westlichen Plangebiet sind die Vorgaben für den Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Torhauses im Zusammenhang mit der historischen Bedeutung des „Hauses Brünninghausen“ zu beachten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen den historischen Bereich durch die Zurücknahme des Geltungsbereiches, wodurch die geplante Entwicklungsfläche des Sondergebietes einen größeren Abstand einhält. Weiterhin wird ein Hinweis zur Berücksichtigung des Denkmalumgebungsschutzes in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes ist Bestandteil des Flächendenkmals „Botanischer Garten Rombergpark“. Die Abgrenzung wird in den Bebauungsplan aufgenommen und auf die denkmalpflegerischen Vorgaben hingewiesen.

Altlasten / Bergbau

Das Plangebiet ist durch Altlasten und bergbauliche Nutzung belastet. Vor der Neunutzung des Grundstückes ist eine schadstoffbezogene Untergrunduntersuchung erforderlich. Weiterhin werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen sowie rasterartige Erkundungsbohrungen im Hinblick auf Hohlräume erforderlich. Insbesondere ist ein Wasserschacht zu beachten.

Die Vorgaben sind im Rahmen der Bauantragsverfahren zu beachten. Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen für Bergbau und Altlasten.

Dortmund, den 12.12.2018





Nickisch
Fachbereichsleiter

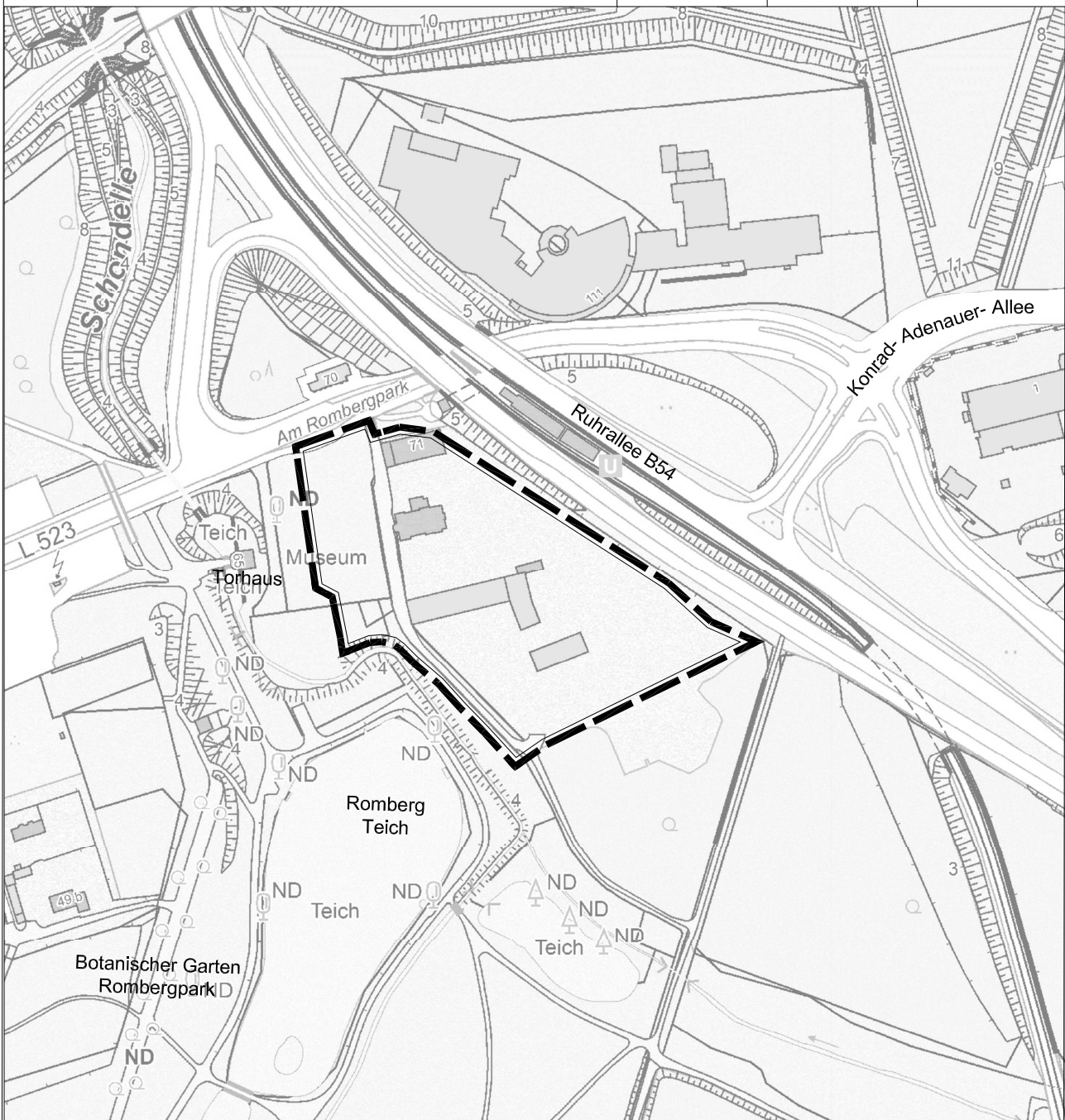
Begründung zur 57. Änderung des Flächennutzungsplanes

Teil B der Begründung bildet der „Umweltbericht“ (L+S Landschaft + Siedlung AG, Recklinghausen, Dezember 2018).

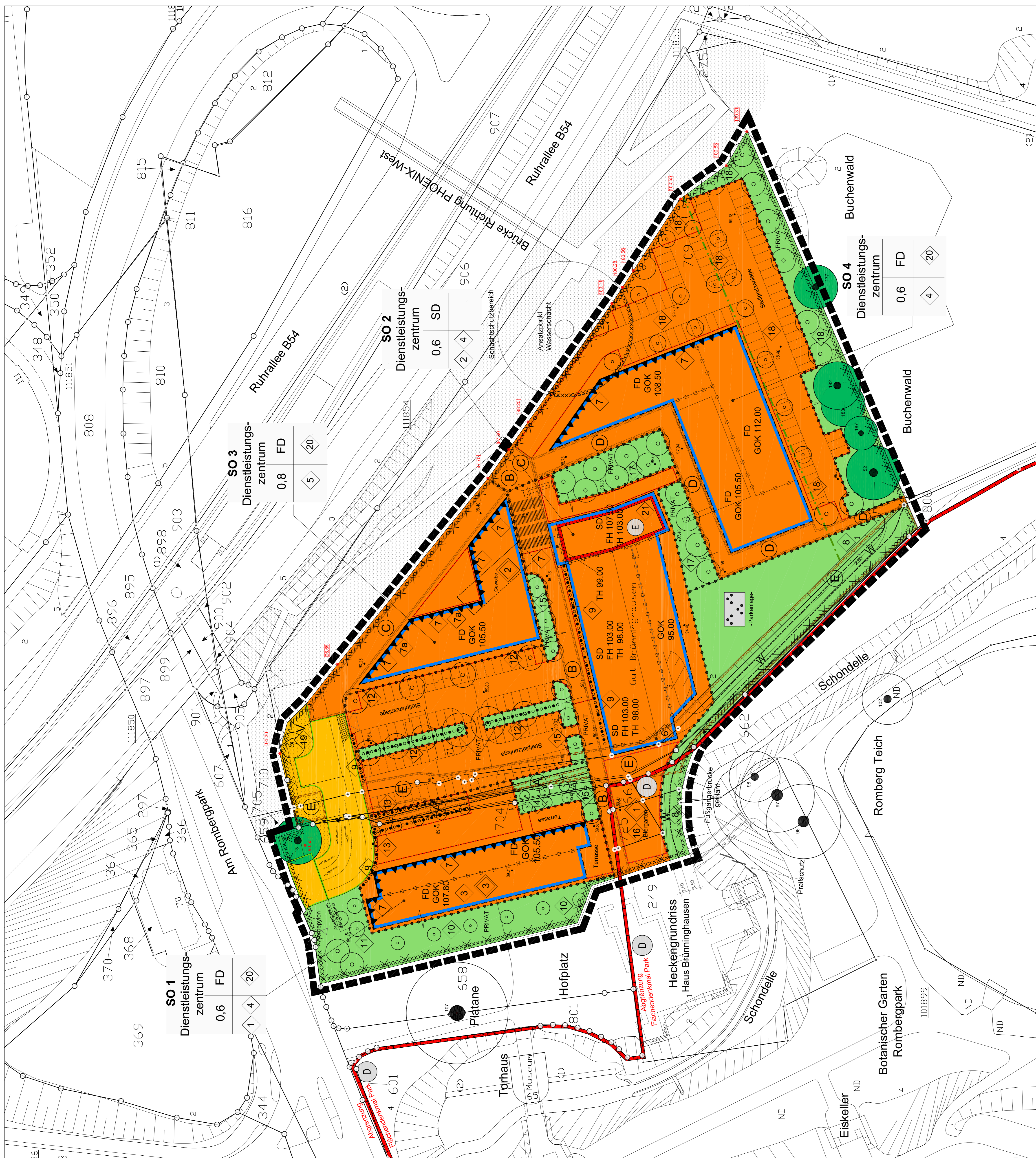
Die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Gutachten sind der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Übersichtsplan zum Bebauungsplan Hom 285 -südlich Am Rombergpark-

Legende	Maßstab	Abteilung	
<p>  Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 285 -südlich Am Rombergpark- </p>	ohne	61/4	



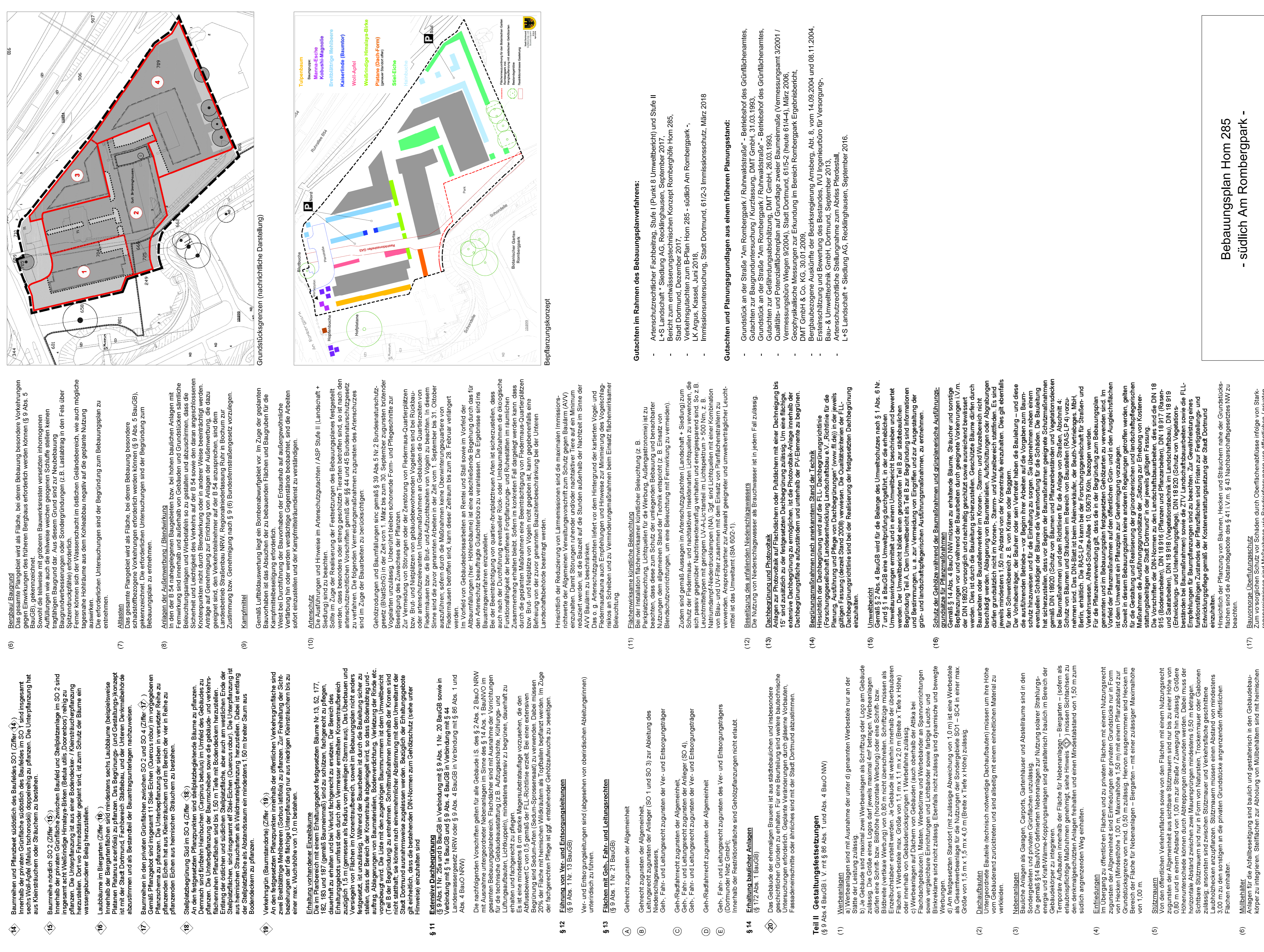
Bebauungsplan Hom 285 - südlich Am Rombergpark -



Dieser Planurteil entspricht § 2 Abs. 2 der Verordnung über die Ausführung des § 10 Abs. 3 BauGB in den...
Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 2 der Verordnung über die Ausführung des § 10 Abs. 3 BauGB in den...
Der Planurteil ist...
Die Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634/FNA 213-1) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3736/FNA 213-1-2) sowie sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen.

Art der baulichen Nutzung	Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen
SO 1 Dienstleistungs- zentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Offentliche Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche Verkehrsfläche	Grüne räumliche Geltungsbereich des... Höhe des vorhandenen Gebäudes in Metern über...
SO 2 Dienstleistungs- zentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Offentliche Grünfläche Parkanlage-geländen gestaltete... private Grünfläche- Freizeitanlage	Grüne räumliche Geltungsbereich des... Höhe des vorhandenen Gebäudes in Metern über...
SO 3 Dienstleistungs- zentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Offentliche Grünfläche Parkanlage-geländen gestaltete... private Grünfläche- Freizeitanlage	Grüne räumliche Geltungsbereich des... Höhe des vorhandenen Gebäudes in Metern über...
SO 4 Dienstleistungs- zentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Offentliche Grünfläche Parkanlage-geländen gestaltete... private Grünfläche- Freizeitanlage	Grüne räumliche Geltungsbereich des... Höhe des vorhandenen Gebäudes in Metern über...

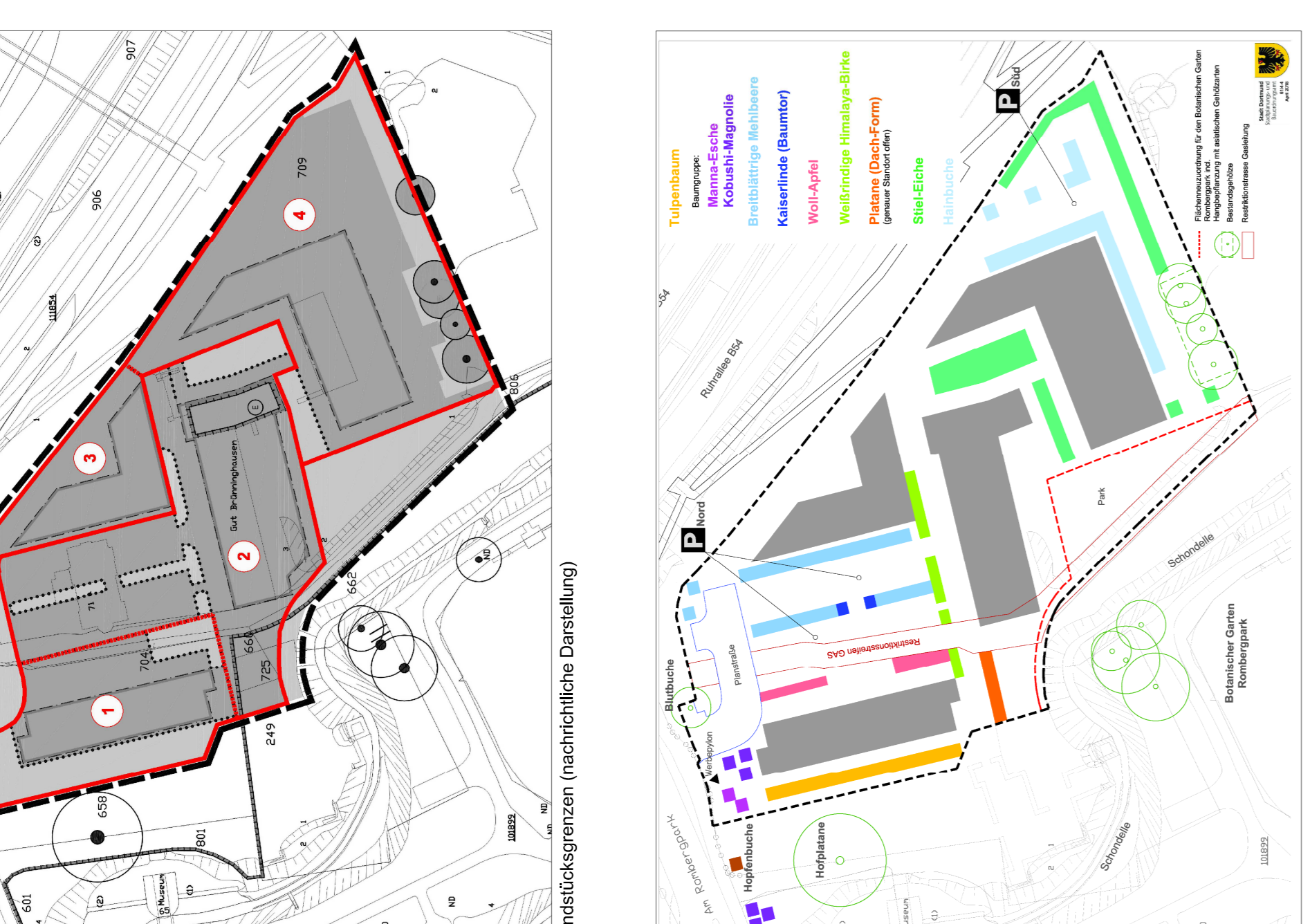
- 14. Baunutzen und Flächenverteilung...- 15. Bauweise...- 16. Bauweise...- 17. Baunutzen...- 18. Baunutzen...- 19. Baunutzen...- 20. Baunutzen...- 21. Baunutzen...- 22. Baunutzen...- 23. Baunutzen...- 24. Baunutzen...- 25. Baunutzen...- 26. Baunutzen...- 27. Baunutzen...- 28. Baunutzen...- 29. Baunutzen...- 30. Baunutzen...- 31. Baunutzen...- 32. Baunutzen...- 33. Baunutzen...- 34. Baunutzen...- 35. Baunutzen...- 36. Baunutzen...- 37. Baunutzen...- 38. Baunutzen...- 39. Baunutzen...- 40. Baunutzen...- 41. Baunutzen...- 42. Baunutzen...- 43. Baunutzen...- 44. Baunutzen...- 45. Baunutzen...- 46. Baunutzen...- 47. Baunutzen...- 48. Baunutzen...- 49. Baunutzen...- 50. Baunutzen...- 51. Baunutzen...- 52. Baunutzen...- 53. Baunutzen...- 54. Baunutzen...- 55. Baunutzen...- 56. Baunutzen...- 57. Baunutzen...- 58. Baunutzen...- 59. Baunutzen...- 60. Baunutzen...- 61. Baunutzen...- 62. Baunutzen...- 63. Baunutzen...- 64. Baunutzen...- 65. Baunutzen...- 66. Baunutzen...- 67. Baunutzen...- 68. Baunutzen...- 69. Baunutzen...- 70. Baunutzen...- 71. Baunutzen...- 72. Baunutzen...- 73. Baunutzen...- 74. Baunutzen...- 75. Baunutzen...- 76. Baunutzen...- 77. Baunutzen...- 78. Baunutzen...- 79. Baunutzen...- 80. Baunutzen...- 81. Baunutzen...- 82. Baunutzen...- 83. Baunutzen...- 84. Baunutzen...- 85. Baunutzen...- 86. Baunutzen...- 87. Baunutzen...- 88. Baunutzen...- 89. Baunutzen...- 90. Baunutzen...- 91. Baunutzen...- 92. Baunutzen...- 93. Baunutzen...- 94. Baunutzen...- 95. Baunutzen...- 96. Baunutzen...- 97. Baunutzen...- 98. Baunutzen...- 99. Baunutzen...- 100. Baunutzen...



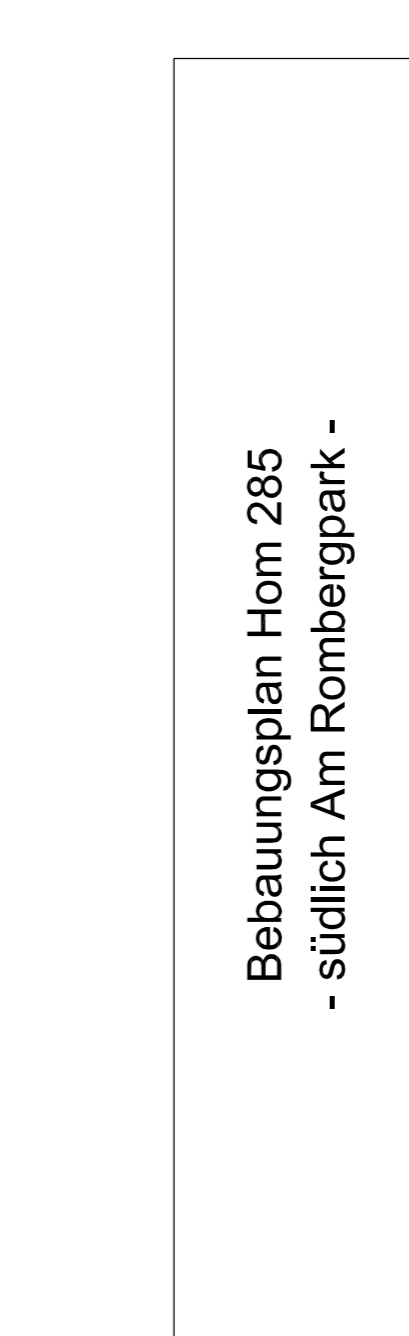
Dieser Planurteil entspricht § 2 Abs. 2 der Verordnung über die Ausführung des § 10 Abs. 3 BauGB in den...
Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 2 der Verordnung über die Ausführung des § 10 Abs. 3 BauGB in den...
Der Planurteil ist...
Die Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634/FNA 213-1) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3736/FNA 213-1-2) sowie sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen.

Art der baulichen Nutzung	Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen
SO 1 Dienstleistungs- zentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Offentliche Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche Verkehrsfläche	Grüne räumliche Geltungsbereich des... Höhe des vorhandenen Gebäudes in Metern über...
SO 2 Dienstleistungs- zentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Offentliche Grünfläche Parkanlage-geländen gestaltete... private Grünfläche- Freizeitanlage	Grüne räumliche Geltungsbereich des... Höhe des vorhandenen Gebäudes in Metern über...
SO 3 Dienstleistungs- zentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Offentliche Grünfläche Parkanlage-geländen gestaltete... private Grünfläche- Freizeitanlage	Grüne räumliche Geltungsbereich des... Höhe des vorhandenen Gebäudes in Metern über...
SO 4 Dienstleistungs- zentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Offentliche Grünfläche Parkanlage-geländen gestaltete... private Grünfläche- Freizeitanlage	Grüne räumliche Geltungsbereich des... Höhe des vorhandenen Gebäudes in Metern über...

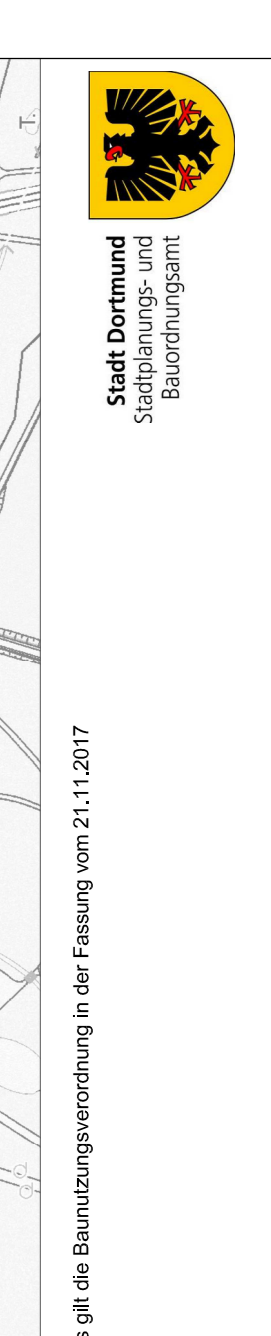
Bebauungsplan Hom 285 - südlich Am Rombergpark -



Dieser Planurteil entspricht § 2 Abs. 2 der Verordnung über die Ausführung des § 10 Abs. 3 BauGB in den...
Hiermit wird entsprechend § 2 Abs. 2 der Verordnung über die Ausführung des § 10 Abs. 3 BauGB in den...
Der Planurteil ist...
Die Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634/FNA 213-1) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3736/FNA 213-1-2) sowie sonstige Festsetzungen und nachrichtliche Übernahmen.



Art der baulichen Nutzung	Verkehrsflächen	Sonstige Festsetzungen
SO 1 Dienstleistungs- zentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Offentliche Straßenverkehrsfläche Verkehrsfläche Verkehrsfläche	Grüne räumliche Geltungsbereich des... Höhe des vorhandenen Gebäudes in Metern über...
SO 2 Dienstleistungs- zentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Offentliche Grünfläche Parkanlage-geländen gestaltete... private Grünfläche- Freizeitanlage	Grüne räumliche Geltungsbereich des... Höhe des vorhandenen Gebäudes in Metern über...
SO 3 Dienstleistungs- zentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Offentliche Grünfläche Parkanlage-geländen gestaltete... private Grünfläche- Freizeitanlage	Grüne räumliche Geltungsbereich des... Höhe des vorhandenen Gebäudes in Metern über...
SO 4 Dienstleistungs- zentrum (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	Offentliche Grünfläche Parkanlage-geländen gestaltete... private Grünfläche- Freizeitanlage	Grüne räumliche Geltungsbereich des... Höhe des vorhandenen Gebäudes in Metern über...



Begründung

zum Bebauungsplan Hom 285
- südlich Am Rombergpark -

Teil A



Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planung	5
2.	Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes.....	6
3.	Bestandssituation im Plangebiet.....	6
4.	Entwicklungskonzept	7
4.1	Funktionale und räumliche Bezüge	7
4.2	Erinnerungsort Haus Brüninghausen.....	8
4.3	Bewertung des ehemaligen Gebäudebestandes	8
4.4	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept der Projektentwicklerin	10
4.5	Gestaltungsbeirat.....	11
4.6	Grünordnerisches Konzept.....	11
5.	Erschließung	15
5.1	Öffentliche Erschließung	15
5.2	Private Erschließung / Stellplatznachweis / Fahrradabstellplätze	15
5.3	ÖPNV.....	17
5.4	Radwege.....	17
5.5	Fußwege.....	18
6.	Geplante Festsetzungen.....	18
6.1	Art der baulichen Nutzung	18
6.2	Maß der baulichen Nutzung	19
6.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	21
6.4	Öffentliche Verkehrsflächen	21
6.5	Private Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Nebenanlagen	22
6.6	Öffentliche Grünflächen	22
6.7	Private Grünflächen	23
6.8	Grünordnerische und umweltrelevante Festsetzungen.....	23
6.9	Gestalterische Festsetzungen.....	25
7.	Ver- und Entsorgung.....	27
7.1	Feuerwehr.....	27
7.2	Ver- und Entsorgungsleitungen.....	28
7.3	Entwässerung	28
7.3.1	Öffentliche Verkehrsfläche / private Erschließungsrampe „C“	28
7.3.2	Sonstige private Flächen.....	29
7.4	Überflutungsschutz	30
7.5	Planfeststellung Schondelle	31
8.	Geländeanpassungen.....	31

9.	Verkehrsgutachten	32
10.	Immissionsschutz	33
10.1	Verkehrliche Immissionen.....	33
10.2	Gewerbliche Immissionen.....	36
11.	Lufthygiene.....	37
12.	Energiestandard	37
13.	Umweltbelange.....	37
13.1	Umweltprüfung	37
13.2	Umweltbericht.....	37
13.2.1	Bestandsbeschreibung und –bewertung	38
13.2.2	Eingriffsbeschreibung und –bewertung	41
13.2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung, zur Grüngestaltung, zum Ersatz sowie zum ökologischen Ausgleich	44
13.2.4	Anwendung der Eingriffsregelung / Sonstige Ersatzerfordernisse	46
13.3	Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung der Stufen I und II.....	48
13.4	Anwendung der Bodenschutzklausel	49
13.5	Monitoringverfahren.....	49
13.6	Klimaschutz	50
14.	Belange des Denkmalschutzes / Erhaltungsgebote	50
15.	Altlasten / Baugrund / Bergbau / Methanausgasungen	52
15.1	Schadstoff-/Altlastenbezogene Erkenntnisse	53
15.2	Baugrund-/Bergbaubezogene Erkenntnisse	54
16.	Kampfmittel	56
17.	Kosten	56
18.	Flächenbilanz	56
19.	Vertragliche Vereinbarungen	56

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Hom 285 – südlich Am Rombergpark – befindet sich südlich der Straße Am Rombergpark und südwestlich der Bundesstraße B 54 im Stadtbezirk Dortmund-Hombruch, Ortsteil Hacheneu. Mit dem Bebauungsplanverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige bauliche Entwicklung geschaffen werden.

Zwischen 1959 und 1961 waren auf diesem Grundstück die Wirtschaftsschulen für Hotellerie und Gastronomie (WIHOGA) einschließlich des zugehörigen Wohnheims errichtet worden. Um der stetig wachsenden Einrichtung ausreichende Entwicklungsperspektiven zu bieten, wurde nach Schaffung des erforderlichen Planrechts der Umzug der WIHOGA in 2007 auf eine Grundstücksfläche in geringer Entfernung zum Plangebiet nordwestlich der Straße Am Rombergpark vollzogen. Es folgte der Abriss des Altgebäudebestandes.

Auch der ehemalige Gutshof auf der östlichen Entwicklungsfläche des Plangebietes wurde leer gezogen und einzelne Gebäude in den Randbereichen abgerissen. Der überwiegende Teil des Gebäudebestandes, für den sich insbesondere die „Bürgerinitiative zum Erhalt des Gutes Brünninghausen“ eingesetzt hatte, sollte bis zu einer Konkretisierung der Planung erhalten bleiben.

Aufgrund der vielfältigen räumlich-funktionalen Verknüpfungen mit den angrenzenden Flächen (insbesondere auch durch den geplanten Brückenschlag PHOENIX West) und den sich hier konkretisierenden bzw. teilweise bereits realisierten Planungen in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet wurde durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund eine über die Zeit weiterqualifizierte und konkretisierte Rahmenplanung (03/2014) erarbeitet. Gemäß den Zielsetzungen der Rahmenplanung soll das städtebauliche Konzept die historische Bedeutung des Plangebietes und seine Lage im Raum berücksichtigen sowie vorgeprägte Gebäude- und Baumstrukturen und die vorhandenen Geländestrukturen als wichtige Bausteine integrieren.

Es soll eine kleinteilige, gegliederte Entwicklung vorgesehen werden, die gleichzeitig die funktionalen Verknüpfungen durch Wege- und Radverbindungen sowie bedeutende Sichtachsen sichert. Im Hinblick auf die angedachten Nutzungen soll ein hochwertiges Quartier entstehen. Nutzer/-innen und Besucher/-innen sollen sowohl von der Lagegunst profitieren, als auch im Plangebiet selber ein attraktives Nutzungsangebot vorfinden.

Auf der Grundlage dieser Rahmenplanung hat die potentielle Projektentwicklerin „Interessengemeinschaft Romberghöfe“ ein Baukonzept erarbeitet, das als Kernelemente im zentralen Plangebiet Gastronomie (Brauerei) und Beherbergung (Hotel) vorsieht. Im östlichen Plangebietsbereich sowie auf der südlichen höher gelegenen Plateaufläche sollen diese Gebäude durch ein Nutzungsspektrum im Bereich Büro, Verwaltung und Bildung ergänzt werden. Diese Intention entspricht den städtebaulichen Zielvorstellungen.

Die Projektentwicklerin ist nicht Eigentümerin der Flächen, sondern hat mit der Stadt Dortmund eine Kaufoption vertraglich vereinbart. Der Bebauungsplan berücksichtigt daher die vorgenannten Entwicklungsabsichten. Grundsätzlich sind die Festsetzungen aber (anders als bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan) durch das allgemein zulässige Nutzungsspektrum ausreichend offen gehalten, um planerische Anpassungen und weitere Entwicklungsoptionen zu ermöglichen, für den Fall, dass die Kaufoption nicht oder nur teilweise wahrgenommen wird. Weiterhin wird berücksichtigt, dass die vorliegenden Planungen noch keine Konkretisierungstiefe entsprechend einer Ausführungsplanung erreicht haben.

Die Flächen werden als Sondergebiete SO 1 – SO 4 festgesetzt.

Dem grünordnerischen Konzept kommt sowohl aufgrund der angrenzenden Lage zum Botanischen Garten Rombergpark und zum historischen Schlossbereich als auch durch die angestrebte Nutzungsintensität durch BesucherInnen eine besonders hohe Bedeutung zu. Die entsprechenden Festsetzungen zu den grünordnerischen Maßnahmen sind dementsprechend detailliert ausgeführt, so dass ein stimmiges Gesamtbild insbesondere entlang der über das Plangebiet hinausreichenden Wege- und Sichtachsen gewährleistet wird. Vor diesem Hintergrund werden größere Plätze und gliedernde Grünbereiche als private Grünflächen – Freianlage – festgesetzt.

2. Räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Plangebietes wird im Norden durch die Straße Am Rombergpark begrenzt. Ca. 20,0 m östlich der bestehenden Zufahrt zum Torhaus verläuft die westliche Grenze des B-Plans in südlicher Richtung bis zur oberen Böschungskante des offengelegten Gewässers der Schondelle.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches verläuft weiter in südöstlicher Richtung auf der Ostseite der Schondelle zwischen den hier angrenzenden Böschungs- und Parkflächen und dem vorhandene Weg, der in den Geltungsbereich des B-Plans einbezogen wird.

Im Süden grenzt das Plangebiet an den vorhandenen Buchenwald; im Osten an die Planungen des Brückenbauwerkes PHOENIX West mit seinen Rampenanlagen. Diese sind innerhalb eines ca. 30,0 m breiten Streifens auf der Süd-Westseite der Bundesstraße B 54 vorgesehen, so dass der Geltungsbereich des Plangebietes in einem entsprechenden Abstand zur B 54 verläuft.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 2,29 ha.

3. Bestandssituation im Plangebiet

Gemäß der früheren Nutzung lassen sich in der Örtlichkeit zwei Nutzungsbereiche unterscheiden, die durch eine noch bestehende Baumachse (zwischen Platane und ehemaligem Betriebsweg) in Nord-Süd-Ausrichtung gegliedert sind.

- Der westliche Bereich – das ehemalige „Haus Brünninghausen“ - wird heute, nach dem Komplettabriss von WIHOGA und Hotel, wesentlich durch das an das Plangebiet angrenzende Torhaus und die offengelegte Schondelle mitsamt den historischen Mauerfunden des ehemaligen Schlosses Brünninghausen und dem nachgepflanzten Heckengrundriss geprägt. Die umgebenden Flächen sind baumfrei, wurden eingeebnet und teilweise als Rasenfläche hergestellt. Die breitkronige ehemalige Hofplatane nimmt eine ortsbildprägende Wirkung im Bereich des früheren Schlosshofes ein. Eine asphaltierte Zufahrt liegt zwischen Torhaus und Platane.
Der östliche Teilbereich dieser Fläche (ehemals Wohnheim der WIHOGA) wird in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.
- Die obengenannte durchgehende Baumreihe bildet eine natürliche Trennung. Die Fläche östlich davon umfasst den Bereich des ehemaligen Wirtschaftshofes „Gut Brünninghausen“. Dieser war einerseits durch hohe Anteile überbauter Flächen und große versiegelte Bereiche einschließlich vieler Lagerflächen geprägt, andererseits aber auch - insbesondere in den Randbereichen - durch alten, prägenden Baumbestand. Nach dem

zwischenzeitlich erfolgten Abriss des ehemaligen Pferdestalles und eines Teils des ehemaligen Kuhstalles sind von der Bestandsbebauung des Betriebshofes nur noch wenige Gebäude erhalten.

Mit den Abbrucharbeiten der Gebäude, der Herrichtung des Böschungsbereiches zur B 54 hin (Planung Brückenbauwerk) und der Umsetzung der Straßenausbauplanung (Nortkirchenstraße) wurde ein großer Teil des vorgenannten teilweise wertvollen Baumbestandes gefällt. Seitdem sind die umgebenden Freiflächen als Ruderalbrachen oder als Sukzessionswald anzutreffen.

Die Erschließung des Wirtschaftshofes befindet sich unmittelbar östlich der o. g. Baumreihe. Die vorhandene Erdgasleitung (mit Versorgungsfunktion des Ortsteils Hacheneu) liegt im Verlauf dieser Zufahrt in Nord-Süd-Richtung.

Im Südosten grenzt Buchenwald an, der künftig in der Zuständigkeit des Botanischen Gartens liegt. Die Nachbarflächen westlich und südlich der Entwicklungsfläche West sollen künftig ebenfalls in die Zuständigkeit des Botanischen Gartens fallen.

Das Gelände im Plangebiet ist von der Straße Am Rombergpark aus in südliche Richtung bis in einer Tiefe von ca. 100 m bei einer Höhe von ca. 89,0 m bis 90,0 m ü.NHN nahezu eben mit einer sehr geringen Steigung in östlicher Richtung. Ein deutlicher Geländesprung ist zur südöstlichen Entwicklungsfläche auf der Höhe des vorhandenen zentralen Gebäuderiegels des ehemaligen Stallgebäudes und der früheren Brauerei zu verzeichnen. Das südliche Gelände liegt um ca. 10,0 m höher auf einer Höhe von etwa 100,0 m ü.NHN.

Das tiefer liegende nördliche Grundstück weist durch diese Geländesituation eine zur B 54 ansteigende Böschung auf, die in südlicher Richtung – mit ansteigendem Gelände - ausläuft. Die Grundstücke befinden sich in städtischem Eigentum (Sondervermögen).

4. Entwicklungskonzept

4.1 Funktionale und räumliche Bezüge

Das Bebauungsplangebiet liegt in sehr exponierter Lage im südlichen Stadtgebiet von Dortmund. Es befindet sich in einer Entfernung von 4-5 km zur Dortmunder City und ist sowohl durch den ÖPNV über Bus und Stadtbahn als auch für den Individualverkehr über die angrenzende B 54 sehr gut angebunden.

Weiterhin steht das Plangebiet in enger Nachbarschaft zum Botanischen Garten Rombergpark und zum südöstlich angrenzenden Buchenwald. Hinsichtlich der großräumigen Freiraumbezüge sind die großen Wald- und Parkflächen des Westfalenparks im Norden, des PHOENIX Parks im Osten, des Dortmunder Tierparks im Süden und der Bolmke im Westen zu benennen.

Der geplante „Brückenschlag“ PHOENIX West soll den Rombergpark künftig mit dem zentralen Landschaftselement des PHOENIX Parks verknüpfen. Hierzu ist der Bau einer neuen Brücke über die B 54 vorgesehen, die als Bestandteil des ortsteilübergreifenden Wegekonzeptes vom PHOENIX See bis zum Dortmunder Tierpark im Süden, dem Westfalenpark im Norden und den Grünflächen der Bolmke im Westen für Fußgänger und Radfahrer verbindet.

4.2 Erinnerungsort Haus Brünninghausen

Bei der Entwicklung des Plangebietes sind insbesondere die historischen Ursprünge und Bezüge zu beachten.

So hat das denkmalgeschützte Torhaus, das in unmittelbarer Nähe liegt, eine gehobene Bedeutung. Zusammen mit der Hofplatane und Teilen der Gräfte sind dies die einzigen überkommenen Zeugen des ehemaligen Schlosses Brünninghausen. Die im Bereich der offengelegten Schondelle gefundenen Mauerreste des Schlosses und der Vorburg stellen einen weiteren unmittelbaren Bezug zur Historie her.

Der insbesondere für die Entwicklungsgeschichte des südlichen Dortmunds historisch bedeutsame Ort soll für die Besucher/-innen wieder zugänglich und erlebbar gemacht werden, indem künftig beispielsweise der Schlosshof durch eine entsprechende Oberflächengestaltung nachgebildet wird. Die Umrisse des ehemaligen Schlosses samt der Vorburg wurden bereits durch eine Heckenanpflanzung nachgezeichnet. Grundsätzlich bleibt ein Wiederaufbau des Schlosses auf dem historischen Grundriss möglich. Wegeverbindungen, Sichtachsen, Aussichtspunkte und Infotafeln sollen die Geschichte eines der bekanntesten westfälischen Adelsgeschlechter verdeutlichen. Weiterhin soll künftig ein Brückensteg über die offengelegte Schondelle eine direkte Verbindung zum Rombergpark mit einem Blick auf die historischen Mauerfunde anbieten.

Im Bereich des Rombergparks schreitet aktuell die Restaurierung des Eiskellers voran. Mit Beendigung der Arbeiten wird die „Empore“ wieder zugänglich sein und einen weiteren attraktiven Blick auf den historischen Schlosshof und auf das Plangebiet ermöglichen.

Unter Berücksichtigung von diesen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten und in Abstimmung mit der Leitung des Botanischen Gartens Rombergpark wurde ein entsprechendes „Maßnahmenpaket“ entwickelt, das auf der Grundlage der Vorlage „Erinnerungsort Haus Brünninghausen“ (Beschluss vom 21.09.2016 durch den Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen, Drucksache Nr.: 05313-16) umgesetzt werden soll. Eine Einbeziehung der Maßnahmen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

4.3 Bewertung des ehemaligen Gebäudebestandes

Nach dem Abriss einzelner Gebäude in 2008 verblieben zunächst noch vier Gebäude auf der östlichen Entwicklungsfläche des ehemaligen Betriebshofes (von Norden nach Süden: Pferdestall, Rentei / Verwaltung, Stallgebäude / Brauerei, Feldscheune) sowie ein Gewölbekeller. Seitens des Liegenschaftsamtes wurde für diese verbliebenen Gebäude eine Bausubstanz-einschätzung in Auftrag gegeben (IVU GmbH Dortmund September 2013). Gemäß dem Ergebnis der Untersuchung haben sowohl Kriegseinwirkungen in der Vergangenheit als auch Vandalismus, Wasser- und Feuchteschäden in den letzten Jahren zu massiven Zerstörungen im Bestand geführt. Eine Instandsetzung – sofern möglich – wäre mit hohen Kostenaufwendungen verbunden.

Der nördlich gelegene Pferdestall wurde im April 2017 bereits abgerissen. Das Gebäude war teilweise durch einen Brand zerstört und einsturzgefährdet. Die Zielsetzung, diesen Bereich für eine Verknüpfung der Wegeverbindungen mit dem angrenzend gelegenen Zugang zur U49 in Richtung Norden zu öffnen, sprach gegen die Erhaltung des Gebäudes oder einen Neubau an dieser Stelle. Hinzu kam, dass eine immissionstechnische Ersteinschätzung der

4.2 Erinnerungsort Haus Brünninghausen

Bei der Entwicklung des Plangebietes sind insbesondere die historischen Ursprünge und Bezüge zu beachten.

So hat das denkmalgeschützte Torhaus, das in unmittelbarer Nähe liegt, eine gehobene Bedeutung. Zusammen mit der Hofplatane und Teilen der Gräfte sind dies die einzigen überkommenen Zeugen des ehemaligen Schlosses Brünninghausen. Die im Bereich der offengelegten Schondelle gefundenen Mauerreste des Schlosses und der Vorburg stellen einen weiteren unmittelbaren Bezug zur Historie her.

Der insbesondere für die Entwicklungsgeschichte des südlichen Dortmunds historisch bedeutsame Ort soll für die Besucher/-innen wieder zugänglich und erlebbar gemacht werden, indem künftig beispielsweise der Schlosshof durch eine entsprechende Oberflächengestaltung nachgebildet wird. Die Umrisse des ehemaligen Schlosses samt der Vorburg wurden bereits durch eine Heckenanpflanzung nachgezeichnet. Grundsätzlich bleibt ein Wiederaufbau des Schlosses auf dem historischen Grundriss möglich. Wegeverbindungen, Sichtachsen, Aussichtspunkte und Infotafeln sollen die Geschichte eines der bekanntesten westfälischen Adelsgeschlechter verdeutlichen. Weiterhin soll künftig ein Brückensteg über die offengelegte Schondelle eine direkte Verbindung zum Rombergpark mit einem Blick auf die historischen Mauerfunde anbieten.

Im Bereich des Rombergparks schreitet aktuell die Restaurierung des Eiskellers voran. Mit Beendigung der Arbeiten wird die „Empore“ wieder zugänglich sein und einen weiteren attraktiven Blick auf den historischen Schlosshof und auf das Plangebiet ermöglichen.

Unter Berücksichtigung von diesen städtebaulichen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten und in Abstimmung mit der Leitung des Botanischen Gartens Rombergpark wurde ein entsprechendes „Maßnahmenpaket“ entwickelt, das auf der Grundlage der Vorlage „Erinnerungsort Haus Brünninghausen“ (Beschluss vom 21.09.2016 durch den Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen, Drucksache Nr.: 05313-16) umgesetzt werden soll. Eine Einbeziehung der Maßnahmen in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

4.3 Bewertung des ehemaligen Gebäudebestandes

Nach dem Abriss einzelner Gebäude in 2008 verblieben zunächst noch vier Gebäude auf der östlichen Entwicklungsfläche des ehemaligen Betriebshofes (von Norden nach Süden: Pferdestall, Rentei / Verwaltung, Stallgebäude / Brauerei, Feldscheune) sowie ein Gewölbekeller. Seitens des Liegenschaftsamtes wurde für diese verbliebenen Gebäude eine Bausubstanz-einschätzung in Auftrag gegeben (IVU GmbH Dortmund September 2013). Gemäß dem Ergebnis der Untersuchung haben sowohl Kriegseinwirkungen in der Vergangenheit als auch Vandalismus, Wasser- und Feuchteschäden in den letzten Jahren zu massiven Zerstörungen im Bestand geführt. Eine Instandsetzung – sofern möglich – wäre mit hohen Kostenaufwendungen verbunden.

Der nördlich gelegene Pferdestall wurde im April 2017 bereits abgerissen. Das Gebäude war teilweise durch einen Brand zerstört und einsturzgefährdet. Die Zielsetzung, diesen Bereich für eine Verknüpfung der Wegeverbindungen mit dem angrenzend gelegenen Zugang zur U49 in Richtung Norden zu öffnen, sprach gegen die Erhaltung des Gebäudes oder einen Neubau an dieser Stelle. Hinzu kam, dass eine immissionstechnische Ersteinschätzung der

Stadt Dortmund gezeigt hat, dass dieser Bereich den größten Immissionen durch die Straßen Am Rombergpark und die B 54 ausgesetzt ist.

Einzelne Steine der Gebäudesubstanz (gut erhaltene Bodenplatten des Kellers) wurden im Zuge der Abrissarbeiten gesichert und sollen einen Teil des Grundrisses des ehemaligen Pferdestalles als aufgemauertes ECKelement innerhalb der geplanten Böschung nachbilden.

Die südlich hiervon gelegene Rentei / Verwaltung weist massive Wasser- und Feuchteschäden, starke Zerstörungen durch Vandalismus sowie einen Schimmelpilzbefund auf, so dass dieses Gebäude ebenfalls überplant werden soll.

Nördlich der ehemaligen Brauerei befindet sich ein unterirdisches Gewölbe etwa in einer Größe von ca. 35 m x 8 m, in dem derzeit – auch nach versuchtem Abpumpen – erneut Wasser eingedrungen ist. Zielsetzung ist es, das Gewölbe für Besucher erlebbar bzw. einsehbar zu machen. Allerdings sind weitergehende bautechnische Untersuchungen, Baugrunduntersuchungen und Prüfung der Grundwasserverhältnisse nach Bodenaufbereitung zwingend erforderlich, um eine dauerhafte Trockenlegung und die Sicherung des Gewölbes technisch beurteilen zu können.

Aufgrund dieser Intention wird das Gewölbe im Bebauungsplan mit einem Erhaltungshinweis versehen.

Das städtebaulich prägnanteste Gebäude ist der zentrale Riegel des Kuhstalls einschließlich der ehemaligen Brauerei. Möglichkeiten der Umnutzung und Instandsetzung, insbesondere des querstehenden Gebäudeteils der ehemaligen Brauerei, waren im Vorfeld zwingend zu prüfen.

Gemäß dem Ergebnis des Gutachtens hat sich der Westgiebel des Stallgebäudes, vermutlich durch Kriegseinwirkungen, einschließlich des gesamten Dachstuhls erheblich geneigt. Gebäudeecken weisen Risse auf. Hinzu kommen Zerstörungen durch Feuchtigkeit und Vandalismus. Die einsturzgefährdete Giebelseite wurde bereits abgesperrt. Aus Sicherheitsgründen musste ein Teilabriss des westlichen Gebäudes einschließlich der Giebelwand bereits erfolgen.

Der zu diesem Gebäude querstehende Teil der Brauerei ist weniger stark beschädigt.

Aus städtebaulicher Sicht ist der zentrale Gebäuderiegel des Stalles auch aufgrund seiner Lage von Bedeutung, da auf der Nordseite des Gebäudes eine wichtige Wegeverbindungen von der Brücke im Osten bis zum nachgezeichneten Grundriss des ehemaligen Schlosses im Westen entwickelt werden soll. Gleichzeitig bildet der Gebäudekörper einen städtebaulichen Abschluss der nördlichen Entwicklungsfläche und leitet mit dem querstehenden Gebäudeteil der ehemaligen Brauerei zum südlichen, höher gelegenen Plangebiet über. Das Bauungskonzept der Interessengemeinschaft Romberghöfe greift daher Lage und Dimensionierung dieses Gebäudes auf, ersetzt das Gebäude allerdings überwiegend durch einen Neubau.

Der besser erhaltene Querriegel der ehemaligen Brauerei soll in den Gebäudekomplex integriert werden. In diesem Gebäude waren ehemalige Gefangene während des II. Weltkrieges untergebracht. Die Gefangenen hinterließen am Zugangstor zur Brauerei einige „Graffiti“. Durch die Erhaltung der ehemaligen Brauerei kann auch ein Teil der geschichtlichen Bedeutung des Ortes dargestellt werden. Im Bebauungsplan wird der Gebäudeteil mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Die südlich gelegene Scheune weist Schäden an der Dacheindeckung, leichte Feuchteschäden am Fachwerk sowie vereinzelte Vandalismus-Schäden in geringem Umfang auf. Allerdings bietet die Gebäudeausführung gemäß ihrer früheren Funktion keine Nachnutzungsmöglichkeit im Hinblick auf das angestrebte Nutzungskonzept, so dass keine planungsrechtliche Sicherung erfolgt.

4.4 Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept der Projektentwicklerin

Anders als die historische Unterteilung in eine Westnutzung (Haus Brünninghausen bzw. WIHOGA-Nachfolgenutzungen) und eine Ostnutzung (ehemaliger Betriebshof) soll dem historischen „Schlosshof“ im Westen durch einen größeren Gebäudeabstand mehr Raum gegeben werden. Auf dem hieran angrenzenden Gelände (Plangebiet des Bebauungsplanes Hom 285) sollen zwei Höfe mit einem Nutzungsmix entstehen, die aufgrund des Geländeversprunges sich nunmehr in eine nördliche und eine südliche Entwicklungsfläche gliedern.

Der geplante Gebäuderiegel (Sondergebiet SO 1) auf der nördlichen Entwicklungsfläche fasst den Platz baulich zur Westseite.

Hier ist gemäß den vorliegenden Planungen der Projektentwicklerin ein Hotel geplant. Der Baukörper gliedert sich in zwei leicht versetzte 4 - bzw. 5 - geschossige Gebäudeteile mit Flachdächern. Das als 3-Sterne-Hotel konzipierte Gebäude soll neben rund 100 Zimmern auch einen Tagungsbereich beinhalten.

Rötlich gefärbter Beton oder rötlicher Ziegel der Fassaden sollen sich an dem geplanten Ziegelmauerwerk der Gastronomie orientieren. Das fünfte Geschoss soll sich gläsern über den viergeschossigen Riegel legen. Hier soll eine Bar mit großzügiger Terrasse entstehen.

Die Stellplätze sollen in einer Tiefgarage untergebracht werden. Der Eingang, die Anlieferungsbereiche und die Tiefgaragenzufahrt sind auf der östlichen Gebäudeseite geplant. Ein ausreichender Abstand zum Umriss des ehemaligen Schlosses Brünninghausen wird eingehalten.

Der ehemalige Kuhstall (Brauerei) grenzt den Hof nach Süden ab und soll gemäß den Planungen der Projektentwicklerin durch ein Gebäude ersetzt werden, das sich von seiner Anmutung und der Fassade an das historische Vorbild in Hinblick auf Gebäudehöhe und Giebel anlehnt (Sondergebiet SO 2). Die Ziegelfassade soll die wesentlichen Gestaltungselemente des ehemaligen Gebäudes aufnehmen und sie modern und den neuen Nutzungsanforderungen entsprechend umsetzen. Im Inneren sollen vom zentralen Foyer aus ein ca. 500 qm großer Veranstaltungssaal sowie ein Restaurant mit Biergarten erschlossen werden.

Auf der Nordseite des Gebäudes verläuft die zentrale Wegeverbindung als Ost-West-Achse. Sie knüpft im Osten auf mittlerer Höhe der Rampenanlage der Brückenverbindung an und führt von hier aus mit einer Treppenanlage in das Plangebiet.

Von der Treppe und der sich hier anschließenden Wegeverbindung aus soll man einen Blick durch eine gläserne Front des ehemaligen Brauereigebäudes auf die hier untergebrachten Braukessel erhalten. Dieser Querriegel, der den Gebäudekomplex auf der Ostseite abschließt, soll erhalten und auch künftig als Brauerei genutzt werden.

Der Biergarten ist zwischen Hotel, Restaurant und Schondelle zentral gelegen. Von hier aus erhält man einen attraktiven Blick auf den Rombergpark mit See.

Er grenzt im Westen unmittelbar an den Platzbereich des ehemaligen Schlosses und ist über die zentrale Wegeachse aus östlicher, über die geplante Fußgängerbrücke mit Anschluss an die vorhandenen Wege des Rombergparks aus südlicher und über einen Fußweg auf der

Ostseite des Hotels aus nördlicher Richtung angebunden. Die künftige Gestaltung des Biergartens soll dementsprechend der Zielsetzung eines offen gehaltenen begrünten Platzes entsprechen.

Die beiden Nutzungen Hotel und Gastronomie sollen gemäß der Zielsetzung der Projektentwicklerin in einem ersten Bauabschnitt realisiert werden.

Für die Sondergebiete SO 3 und SO 4 (östlicher und südlicher Entwicklungsbereich des Plangebietes) liegen noch keine konkreten Nutzungen vor. Das geplante viergeschossige Gebäude (SO 3), das den Hof zur östlichen Seite abgrenzt, soll der Materialität des Hotels folgen, so dass ein harmonisches Ensemble entsteht. Zwischen den geplanten Baukörpern entsteht ein Hof, auf dem der Stellplatzbedarf der Gastronomie / Brauerei untergebracht werden soll.

Um die südliche, höher gelegene Fläche zu erschließen, ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine (private) verkehrliche Anbindung in Form einer „Rampe“ mit einer Neigung von ca. 10% vorgesehen.

Der hier geplante Gebäudekomplex (SO 4) staffelt sich unter Berücksichtigung von Geländehöhen, Höhe des angrenzenden Gebäudes und Sichtbeziehungen vom Aussichtsbalkon der Brückenanlage aus mit zwei- drei- und vier Geschossen. Zusammen mit dem Brauereigebäude bildet sich hier der „obere Hof“. Das geplante Baufeld sieht ausreichende Abstände zur westlichen Seeseite vor und hält zur Südseite einen Waldabstand von 25,0 m ein. Die Stellplätze werden auf den Ost- und Südseiten vorgesehen.

4.5 Gestaltungsbeirat

Das Projekt wurde zweifach im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Gemäß den Anregungen des Gestaltungsbeirates zu einer früheren Entwurfsfassung sollten der zentrale Hof baulich besser gefasst werden und die Gestaltung der geplanten Gebäude den Ensemble-Charakter der Anlage hervorheben.

Diese Hinweise wurden seitens der Projektentwicklerin in das städtebauliche Konzept integriert. Auch Anregungen aus der zweiten Sitzung des Gestaltungsbeirates, die insbesondere die Zugänglichkeit / funktionale Verkehrsabwicklung im Bereich des Hotelvorplatzes betrafen, wurden in einer weiteren Konkretisierung aufgegriffen.

Das dem nördlichen Hof zugeordnete SO 3 soll sich hinsichtlich Gebäudehöhe und Erscheinungsbild dem gegenüberliegenden Hotelgebäude angleichen und so den vorgenannten Hofcharakter unterstreichen. Gemäß den weiteren Empfehlungen sollte eine Anpassung des südlichen Gebäudekomplexes im Hinblick auf größere Gliederung des Baukörpers und maßvolle Höhenentwicklung berücksichtigt werden.

Die Empfehlungen werden durch die Bebauungsplanfestsetzungen berücksichtigt. Weiterhin wird die Vorgabe zur weiteren Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich hinsichtlich der Ausgestaltung der Gebäude und Außenanlagen (und gegebenenfalls erneuter Vorstellung im Gestaltungsbeirat) in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

4.6 Grünordnerisches Konzept

Der Planbereich im Umfeld des ehemaligen städtischen Betriebshofes war noch vor wenigen Jahren mit Bäumen stark ausgestattet und von Grünstrukturen umgeben. Verschiedene Planungsvorhaben im Überschneidungsbereich mit dem Bebauungsplangebiet haben diesen Grünbestand bis zum heutigen Tag auf wenige Reststrukturen reduziert. Bezogen auf das

städtebauliche Konzept ergibt sich daraus die Notwendigkeit, das Bebauungsplangebiet mit einem räumlich-funktional angemessenen, neuen Begrünungskonzept auszustatten. Darüber hinaus erfordern die benachbarten Flächen des Botanischen Gartens Rombergpark eine gestalterisch qualitätsvolle Einbindung der neuen baulichen Entwicklungsflächen in die Umgebungskulisse von Botanischem Garten Rombergpark, Erholungslandschaft und Wald. Das Konzept für das Bebauungsplangebiet soll sich inhaltlich-gestalterisch an der Vielgestaltigkeit des Baumspektrums im Botanischen Garten und den Funktionsansprüchen der „Romberghöfe“ anpassen. Die Entwicklungsflächen sollen sich innerhalb der nächsten Jahrzehnte möglichst stimmig mit der umgebenden Grünkulisse harmonisieren können. Das Konzept wurde im Einzelnen mit der Parkleitung des Botanischen Gartens und der Projektentwicklerin abgestimmt.

Es sieht folgende Einzelziele vor:

- Sicherung einzelner erhaltenswerter Bäume im Südosten am Buchenwald;
- Begrünung der beiden großflächigen Stellplatzanlagen unter Berücksichtigung der Gasleitungsstrasse;
- grünplanerische Begleitung und Betonung von Gebäudeachsen und Wegeverbindungen mittels Baumreihen;
- angemessene Begrünung von Teilflächen sowie Begrünung der Flachdächer.

Das Bepflanzungskonzept beinhaltet heimische Gehölzarten wie Stiel-Eiche, Hainbuche und ein Waldmantelgehölz. Diese Arten sollen im südlichen Plangebiet zum benachbarten Buchenwald überleiten. In räumlicher Nähe zum Botanischen Garten finden darüber hinaus fremdländische Baumarten Verwendung, die ihrerseits ökologische Teilfunktionen leisten. Insgesamt werden damit auch viele Arten der Positivliste der sog. „Dortmunder Liste Zukunftsbäume“ ausgewählt, so dass das Begrünungskonzept Aspekte mehrerer Belange integriert.

Im Fazit besteht das Bepflanzungskonzept aus folgenden Komponenten:

- o Ein wichtiges Gestaltungsbeispiel bezieht sich auf die Grünachse zwischen dem geplanten Hotel des Sondergebietes SO 1 und dem Hofplatz am ehem. Haus Brüninghausen. Entlang der westlichen Fassadenflucht soll eine lockere Baumreihe gepflanzt werden. Zum einen wird hierdurch die (mit 5 Geschossen vergleichsweise hohe) Fassade künftig abschnittsweise grüngestalterisch eingebunden. Andererseits begrenzt die Baumreihe künftig den gestalterisch aufzuwertenden Hofplatz. Bei der Sortenauswahl wurde darauf Wert gelegt, einen schmalsäuligen Baumhabitus auf Dauer sicherzustellen. So soll der Symbolbaum des Botanischen Gartens, der Tulpenbaum (*Liriodendron tulipifera*), als Säulentypus ‚Fastigiata‘ verwendet werden. Diese Sorte wächst straff aufrecht, säulenförmig und wird im Alter bis zu 15 m hoch und etwa 3 bis 4 m breit. Die 6 Bäume sind so zu setzen, dass sie Fensterflächen aussparen, aber achsial zu den vertikalen Fassadenmauern stehen. Dabei ist ein Stammabstand von ca. 11 m einzuhalten (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 10 des Bebauungsplans).
- o Der Bepflanzungsort nördlich des vorgenannten Gebäudes ist besonders öffentlichkeitswirksam, da dieser von der Straße Am Rombergpark aus für An- und Durchreisende optisch stets wahrnehmbar ist.
Nahe der Straße soll ein beidseitig wahrzunehmender Werbepylon bis 4 m Standhöhe

aufgestellt werden. Dessen seitliche Ansichtsflächen müssen beidseitig frei von Gehölzpflanzungen bleiben.

Die Konzeptidee zur südlich angrenzenden Bepflanzung besteht darin, an dieser „Schau-seite“ des Entwicklungsortes Romberghöfe eine jahreszeitlich gestalterisch wechselnde Betonungen schaffende Gehölzgruppe zu etablieren. Daraus entwickelte sich die Gestaltungsidee Frühjahrs- und Sommerblüher zu kombinieren (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 11 des Bebauungsplans):

- Nordwestlich der Fassade ist eine Baumgruppe aus 2 Manna-Eschen (*Fraxinus ornus*) zu pflanzen. Die Manna-Esche ist ein äußerst auffälliger Blütenbaum im Sommer, der als sog. „Bienenweide“ zahlreiche Insekten anlockt. Als Lichtbaumart ist sie solitär zu stellen. Und als kalkliebende Baumart benötigt sie ein geeignetes Pflanzsubstrat. Bisher zählt die Art nicht zu den *Fraxinus*-Arten, die unter dem Eschentriebsterben leiden.
- Räumlich östlich davon sind insgesamt drei solitär zu setzende Kobushi-Magnolien (*Magnolia kobus*) aus der 'Borealis'-Gruppe zu pflanzen. Hierbei handelt es sich um winterharte und erprobte Magnolien, die im Frühjahr reich und auffällig blühen. Um die Standortansprüche u. a. an humose, durchlässige und leicht saure Böden zu erfüllen, ist das entsprechende Pflanzsubstrat herzustellen.
- Zur weiteren gestalterischen Betonung kann diese Gehölzgruppe mit zusätzlichen, jahreszeitlich attraktiven, flächig einzusetzenden Sträuchern bzw. Kleingehölzen oder auch mit niedrig bleibenden Eiben-Arten (*Taxus*) oder Strauch-Mahonien (*Mahonia bealii*) als wintergrüne Komponenten unterpflanzt werden.

Zu ergänzen bleibt, dass die Gärtner des Botanischen Gartens 2017 bereits Pflanzungen an der Zufahrt zum Torhaus vornahmen. So entstand eine Baumgruppe aus 3 Kobushi-Magnolien und gegenüber wurde eine Hopfenbuche (*Ostrya*) gepflanzt. Die o. g. Pflanzenauswahl nimmt demnach ebenfalls das Gestaltungsthema Kobushi-Magnolie auf.

- Auf der Stellplatzanlage Nord im Sondergebiet SO 2 kann ein flächiges Eingrünungskonzept aufgrund der hier von Nord nach Süd querenden, leicht diagonal verlaufenden Gastrasse nicht erfolgen. Innerhalb ihres Sicherheitsstreifens dürfen weder Bäume noch Hecken gepflanzt werden. Demzufolge können nur außerhalb des Schutzstreifens Bäume gepflanzt werden (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 12 des Bebauungsplans):
 - Zur Betonung der Zufahrt zur Tiefgarage sind mittig zwei Kaiser-Linden (*Tilia x intermedia* ‚Pallida‘) zu pflanzen.
 - Die anderen acht Baumscheiben der Stellplatzanlage werden mit der Breitblättrigen Mehlbeere (*Sorbus latifolia*) bepflanzt. Diese Baumart ist eine natürliche Art-Hybride aus Echter Mehlbeere (*Sorbus aria*) und Elsbeere (*Sorbus torminalis*). Mit Wuchshöhen von 10 bis 15 m und bis zu 12 m Breite handelt es sich um einen mittelgroßen, dichtbuschigen Baum. Diese tiefwurzelnde Art gedeiht am besten auf trockenen, kalkreichen Böden an sommerwarmen Stellen. Von daher passt sie gut zu einer großflächig versiegelten Stellplatzanlage. Das spezielle Pflanzsubstrat ist innerhalb einer tiefgründigen Pflanzgrube herzustellen.
- Innerhalb der Verkehrsgrünfläche im Norden des Plangebietes ist eine Baumpflanzung vorgesehen: In „optischer“ Verlängerung der östlichen Baumachse der Stellplatzanlage

sollen zwei weitere Breitblättrige Mehlbeere (*Sorbus latifolia*) gepflanzt werden (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 19 des Bebauungsplans). Westlich davon steht ein vitaler Bestandsbaum (Blut-Buche), der erhalten bleiben soll. Ein dichtes „Zupflanzen“ der Verkehrsgrünfläche ist unerwünscht, damit aus Richtung der Straße Am Rombergpark eine freie Sicht auf die „Romberghöfe“ sichergestellt bleibt und im Bereich des Zugangs zur Stadtbahnhaltestelle keine Angsträume entstehen.

- Entlang der östlichen Fassade des geplanten Hotels im Sondergebiet SO 1 sollen klein-kronige Bäume Verwendung finden; es wird der Woll-Apfel vorgesehen, der eine für Malus-Arten abweichende Kronenform aufweist. Sie ist straff aufrecht (8-12 m), wird ca. 4 m breit und die Krone entwickelt sich im Alter eiförmig. Der Woll-Apfel ist daher gut wegebegleitend einsetzbar. Fruchtfarbe und Herbstlaub sind auffällig. Die Früchte sind essbar. Zudem dienen sie Insekten als Blühbaum. Für die Pflanzungen gilt, dass im nördlichen Abschnitt 5 Bäume reihig und im südlichen 6 Bäume als Baumgruppe zu pflanzen sind (siehe auch textliche Festsetzungen Ziffer 13 und Ziffer 14 des Bebauungsplans).
- Von zentraler Bedeutung ist die West-Ost-Wegeachse zwischen dem Heckengrundriss Haus Brünninghausen und der Gastronomie in Richtung der neuen Brückenverbindung nach PHOENIX West. Hierbei entsteht künftig eine überräumlich wichtige Wegeverbindung. Um deren Bedeutung grüngestalterisch zu stützen, sind hier acht Weißrindige Himalaya-Birken (*Betula utilis* ‚Doorenbos‘) in Reihe zu pflanzen (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 15 des Bebauungsplans). Art und Sorte weisen eine attraktive, im Alter rein weiße Stammrinde auf. Mit 8-15 m Höhe und 5-7 m Breite handelt es sich um mittelhoch werdenden Bäume. Hierfür sind dreistämmige Birken auszuwählen. Die Art ist kälteresistent und mäßig wüchsig. Laub- und Rindenfarben werden einen auffälligen Kontrast zu den Fassadenfarben bewirken.
- Der Biergarten im südwestlichen Sondergebiet SO 2 soll mit mindestens sechs Bäumen (beispielsweise Dach-Platanen, *Platanus acerifolia*, geschnittenes Kronendach) eingeraht / gestaltet werden. In Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde wurde die Festsetzungstiefe im Hinblick auf die Festlegung des Standortes und der Baumart reduziert, um größere Gestaltungsspielräume zuzulassen. Alle Maßnahmen in diesem Bereich (Flächendenkmal Botanischer Garten Rombergpark) obliegen der Genehmigung durch die Untere Denkmalbehörde bzw. dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 16 und Hinweis 1 des Bebauungsplans).
- In den Freiflächen zwischen dem Gastronomiegebäude des Sondergebietes SO 2 und der Angebotsplanung des Sondergebietes SO 4 im Südosten sollen Bäume 1. Ordnung, hier Stiel-Eichen (*Quercus robur*), gepflanzt werden (siehe textliche Festsetzung Ziffer 17 des Bebauungsplans). Diese Bäume sollen dazu beitragen, den gestaffelten, 6 bis 13 m hohen, geplanten Baukörper auf der Geländekuppe angemessen grün einzubinden. Zudem existierten in diesem Areal vormals hohe und alte Eichen und Eschen, die auch von der B 54 aus das Ortsbild prägten. Durch die Pflanzung der insgesamt elf Eichen als heimische Baumart kann somit eine Teilkompensation erfolgen.
- Die südöstliche Stellplatzanlage des Sondergebietes SO 4 grenzt im Süden an den vorhandenen Laubwald und im Osten an den neuen Erdwall zur B54 an. Deshalb wurden

hier zur Stellplatzbegrünung zwei heimische Baumarten ausgewählt, die ebenfalls im angrenzenden Wald angetroffen werden (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 18 des Bebauungsplans):

- Gebäudenah sollen 15 Hainbuchen (*Carpinus betulus*) zum Einsatz gelangen. Hainbuchen passen zum vorhandenen Bodentyp und können Stellplatzflächen effektiv begrünen.
 - Die Randflächen dieser Stellplatzanlage im Osten und Süden sollen mit 11 Stiel-Eichen (*Quercus robur*) bestockt werden.
 - Den Übergang zum Laubwald wird ein Waldmantelgehölz aus heimischen Sträuchern der potentiellen natürlichen Vegetation mit vorgelagertem Saum aus Bodendeckern herstellen.
- Westlich des Sondergebietes SO 4 sollen Teilflächen dem Zuständigkeitsbereich des Botanischen Gartens (Festsetzung: Öffentliche Grünfläche – Parkanlage -) zufallen. Nach Abschluss der Erd- und Bauarbeiten für den geplanten Brückenwall an der B 54 wird die Parkleitung diese Teilflächen begrünen und dabei Gehölze aus dem asiatischen Artenspektrum verwenden beispielsweise von Magnolien und Taschentuchbaum (*Davidia*). In diesem Teilbereich sollen hoch- und breitkronige Baumarten zur Verwendung gelangen, die eine angemessene Eingrünung der optionalen Hochbauten auf der Geländekuppe gegenüber dem Erlebnisraum Rombergpark sicherstellen können. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Pflanzungen außerhalb des Restriktionsstreifens der Gasleitung erfolgen müssen.
 - Die zahlreichen Freiflächen und Baumscheiben im Geltungsbereich werden wahlweise mit Bodendeckern, Kleingehölzen oder heimischen Sträuchern flächig bepflanzt.
 - Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten.

5. Erschließung

5.1 Öffentliche Erschließung

Über die B 54 mit den östlich und westlich gelegenen Auf- und Abfahrten ist das Plangebiet an das übergeordnete Verkehrsnetz angeschlossen.

Die Erschließung des Areals soll von der Straße Am Rombergpark erfolgen. Aufgrund der Erschließungssituation zwischen der vorhandenen Auffahrt zur B 54 im Westen und der Unterführung im Osten war die konkrete Lage der Zufahrt bereits im Vorfeld definiert. Der verkehrliche Anschluss wurde mit der Ausbauplanung Nortkirchenstraße / Am Rombergpark bereits umgesetzt.

Die geplante öffentliche Verkehrsfläche wird in das Plangebiet hineingeführt. Von hier aus sind die Entwicklungsflächen über private Anbindungen angeschlossen.

5.2 Private Erschließung / Stellplatznachweis / Fahrradabstellplätze

Die aus den geplanten Nutzungen resultierenden Verkehre werden in das Plangebiet hineingeführt und auf zwei oberirdische Stellplatzanlagen und eine Tiefgarage verteilt.

Bereits jetzt besteht eine hohe Stellplatznachfrage durch Verkehre der angrenzenden Nutzungen der WIHOGA und Johanniter Klinik sowie durch Besucher/-innen des Rombergparks, so dass ausreichende Stellplätze zwingend zu berücksichtigen sind.

Die erforderliche Anzahl an Stellplätzen wurde entsprechend der seitens der Projektentwicklerin geplanten Nutzungen „Hotel“ im Sondergebiet SO 1 und „Gastronomie / Brauerei“ im Sondergebiet SO 2 sowie entsprechend des zulässigen Nutzungsspektrums für die Sondergebiete SO 3 und SO 4 bereits überschlägig ermittelt (Verkehrsgutachten LK Argus, Kassel, Mai 2018).

So besteht gemäß Verwaltungsvorschrift zur Bauordnung NRW unter Berücksichtigung eines „ÖV-Bonus“ von 20% (Öffentlicher Personennahverkehr) für das Hotel (mit 100 Zimmern) ein Bedarf von ca. 30 Stellplätzen sowie für die Gastronomie mit Veranstaltung und Brauerei von ca. 77 Stellplätzen. Die erforderlichen Stellplätze sollen in einer Tiefgarage (SO 1) sowie auf der nördlichen Stellplatzfläche (SO 2) untergebracht werden.

Im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren sind seitens der Projektentwicklerin die exakten Stellplatzbedarfe für die in den SO 1- und SO 2-Gebieten geplanten Bauvorhaben unter Berücksichtigung von möglichen planerischen Anpassungen (Zimmerzahl, Betriebszeiten, Veranstaltungsgrößen etc.) konkret zu ermitteln und entsprechende Nachweise zu liefern.

Weiterhin wurde für das angedachte Nutzungsspektrum in den Dienstleistungsbereichen für das geplante Sondergebiet SO 3 ein Bedarf von ca. 65 Stellplätzen sowie für das Sondergebiet SO 4 ein Bedarf von ca. 136 Stellplätzen ermittelt. Die exakten Stellplatzbedarfe sind ebenfalls seitens der Antragsteller im Rahmen der künftigen Bauantragsverfahren zu ermitteln und ausreichende Stellplätze nachzuweisen.

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass die Größen der ebenerdigen, festgesetzten Nebenflächen nicht ausreichen, um den Bedarf zu decken und somit ergänzende Lösungen auf dem Grundstück innerhalb der Baugrenzen (beispielsweise über gebäudeintegrierte Parkebenen, Tiefgaragen, ebenerdige Anlagen bei geringerer Ausnutzung des Baufeldes) oder über einen Nachweis auf grundstücksnahen anderen Stellplatzanlagen (Baulasteneintragung) zu entwickeln sind.

Die Nachweise ausreichender behindertengerechter Stellplätze im Nahbereich der jeweiligen Gebäudeeingänge müssen seitens der Projektentwicklerin im Rahmen der Bauantragsverfahren erfolgen.

Die nutzungsbezogenen Bedarfe an Fahrradabstellanlagen wurden ebenfalls im Rahmen des obengenannten Verkehrsgutachtens ermittelt und werden als Vorgabe in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Gemäß dem Ergebnis sind für die Sondergebiete SO 1 (Hotel) 11 Stellplätze und SO 2 (Restaurant, Veranstaltung, Brauerei) 27 Stellplätze sowie für die Sondergebiete SO 3 (Dienstleistungszentrum) 29 Stellplätze und SO 4 (Dienstleistungszentrum) 60 Stellplätze für Fahrräder erforderlich.

Im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren sind die entsprechenden Nachweise auf dieser Grundlage bzw. im Abgleich mit der dann konkret beantragten Nutzung zu erbringen.

Fahradabstellplätze müssen sicher und bequem zu erreichen sein und dürfen den übrigen Verkehr nicht gefährden oder stören. Für die Fahrradbügel ist eine angemessene Qualität erforderlich. Die Räder sollen sicheren Halt finden und der Rahmen muss angeschlossen

werden können. Für die Fahrradbügel ist bei Einzelaufstellung ein Achsabstand von mindestens 0,80 m zwischen den nebeneinander liegenden Fahrradbügeln zu wählen, bei Doppelaufstellung ist ein Achsabstand von mindestens 1,00 m erforderlich.

Diese Vorgaben für die Anlagen werden ebenfalls in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

5.3 ÖPNV

Das Plangebiet ist mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) über die Stadtbahnlinie U49 und die Buslinie 440 der Dortmunder Stadtwerke erschlossen. Die Haltestelle „Rombergpark“ grenzt mit den Zugängen an das Plangebiet.

Im Rahmen des Ausbaus des Verkehrsknotens Nortkirchenstraße wurde eine verkehrsgerechte Fußgängerquerung für den ÖPNV in beide Richtungen geschaffen.

5.4 Radwege

Rings um den Botanischen Garten Rombergpark herum besteht über die straßenbegleitenden Radwege entlang Am Rombergpark, B 54 und Mergelteichstraße sowie einem die beiden letztgenannten Straßen verbindenden Geh- und Radweg durch das Pferdebachtal eine gute Vernetzung für Radfahrer. Der botanische Garten selber ist - um die Aufenthaltsqualitäten für die Besucher/-Innen des Parks nicht einzuschränken oder zu gefährden - für Radfahrer nicht geöffnet.

Im Bereich des Bebauungsplanes wird das Radwegenetz künftig erweitert. Vom vorhandenen Radweg der Straße Am Rombergpark und über die geplante öffentliche Verkehrsfläche aus wird dann die Möglichkeit geschaffen, über die private Erschließungsrampe und den „südlichen Hof“ sowie über den vorhandenen, künftig für die Allgemeinheit zugänglichen Weg durch den Buchenwald die Verbindung zur Kastanienallee und Pferdebach herzustellen.

Weiterhin wird künftig das Radwegenetz durch die Brücke vom Landschaftskeil PHOENIX West aus ergänzt. Der Brückenschlag zwischen PHOENIX West und dem Botanischen Garten Rombergpark über die B 54 ist der letzte Baustein des im Rahmen der städtebaulichen Planung PHOENIX West entwickelten „Landschaftskreuzes“. Nach dieser Planung wurde bereits im Zeitraum von 2006 bis 2016 ein System von insgesamt sieben Brücken fertig gestellt. Ziel ist die barrierefreie Verbindung des Technologie- und Freizeitstandortes PHOENIX West mit dem Rombergpark und den angrenzenden Stadtteilen zu schaffen. In Nord-Süd-Richtung wird die Verbindung zwischen dem Westfalenpark und dem Rombergpark sowie in Ost-West-Richtung die Verbindung des Naturschutzgebietes Bolmke über den PHOENIX Park bis zum PHOENIX See gesichert.

Darüber hinaus wird ein barrierefreier Zugang von PHOENIX West und auch vom Gut Brünninghausen zum Stadtbahngleis hergestellt.

Für Radfahrer besteht die Möglichkeit von dieser Brücke, die zur Westseite in einen Aussichtsbalkon mit Sicht auf das Plangebiet mündet, über die geplanten Rampen in nördlicher und südlicher Richtung weiterzufahren. Der Anschluss in das Plangebiet wird auf mittlerer Höhe der Böschungsanlage gesichert und stellt damit den Netzschluss mit dem obengenannten, das Plangebiet im Randbereich querenden Radweg dar.

Somit entstehen mit der Umsetzung der Planung mehrere, das vorhandene Radwegenetz

ergänzende Verbindungen. Auf eine zentrale Querung der Entwicklungsfläche zwischen den Sondergebieten SO 1 und SO 2 soll zugunsten von Aufenthaltsbereichen und geplanten Fußwegeverknüpfungen für Besucher/-innen - auch unter Sicherheitsaspekten - verzichtet werden.

5.5 Fußwege

Alle vorgenannten Radwegeverbindungen bilden ebenfalls einen Teil der vielfältigen Fußwegevernetzung ab. Weiterhin sind die ergänzend geplanten Wege innerhalb des Plangebietes sowie die zahlreichen vorhandenen Wege, die der Botanische Garten Rombergpark bereits jetzt bietet, zu benennen.

Im Bereich des an das Plangebiet angrenzenden Landschaftsbauwerkes des Brückenschlags PHOENIX West werden Fuß- bzw. Radwegerampen - sofern möglich - mit einer maximalen Neigung von 6% barrierefrei geführt. Allerdings kann die kürzeste Verbindung zum Zugang der U-Bahn im Bereich der Straße Am Rombergpark nur über eine Treppenanlage erfolgen. Barrierefreie Alternativen sind insbesondere über die Aufzugsanlage gesichert. Eine weitere barrierefreie Anbindung führt wie unter 5.4 ausgeführt über den südlichen Hof bis zum vorhanden / geplanten Weg vom Botanischen Garten bis zur Straße Am Rombergpark.

Im Bereich der direkten zentralen Ost-West-Achse nördlich der Gastronomie des Sondergebietes SO 2 ist ebenfalls eine Treppenanlage erforderlich, um von einer Höhe von ca. 98,0 m NHN im Osten auf ca. 90,0 m NHN im Bereich des nördlichen Hofes „herabzusteigen“. Für eine barrierefreie Rampenanlage ist die Länge der privaten Erschließungsanlage nicht ausreichend.

Auf der nördlichen Entwicklungsfläche werden Wegeverbindungen östlich des Hotels zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Biergarten, in Richtung Botanischer Garten Rombergpark (auch im Weiteren mit dem geplanten Brückensteg über die Schondelle) sowie zum Bereich des ehemaligen Schlosses berücksichtigt.

Der vorgenannte Brückensteg (südlich des Geltungsbereiches) war bereits Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens zur Offenlegung der Schondelle. Aufgrund der historischen Mauerfundamente hat sich die ursprüngliche Lage weiter in östliche Richtung verschoben. Von der Seite des Botanischen Gartens aus kann der Wegeanschluss im Bereich einer ehemals bereits verdichteten Fläche östlich zweier geschützter Bäume erfolgen.

Die genaue Lage und der Anschlusspunkt auf der Nordseite werden mit den zuständigen Fachbereichen festgelegt. Die Realisierung der Maßnahme erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage der unter Punkt 4.2 genannten Vorlage „Erinnerungsort Haus Brüninghausen“.

6. Geplante Festsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Sondergebiet SO 1 – SO 4 mit der Zweckbestimmung „Dienstleistungszentrum“ festgesetzt. Die geplanten Nutzungen sollen dem attraktiven Standort auch im Sinne einer Nutzung für die Öffentlichkeit entsprechen.

Als besondere Zweckbestimmung sind folgende Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Bildungseinrichtungen sowie
- Tiefgaragen.

Weiterhin sind zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ergänzend zu v.g. Nutzungen im SO 1 und SO 3),
- Brauerei (ergänzend zu o.g. Nutzungen im SO 2 mit einer Einschränkung der Produktionsmenge) sowie eine im Zusammenhang mit der Brauerei stehende, an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstelle. Diese darf die Größe von max. 50 m² nicht überschreiten.

Die zulässige gewerbliche Nutzung beschränkt sich auf die geplante Brauerei im festgesetzten Sondergebiet SO 2. Da es sich um eine Hausbrauerei handelt, wird die Größe der Brauerei auf eine maximal zulässige Produktionsmenge von 200 hl pro Tag beschränkt. Damit fällt sie nicht unter die allgemeine bzw. standortbezogene Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 UVPG (Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung).

Nutzungen wie Wohngebäude oder gesundheitliche Einrichtungen (Kurahäuser) mit höherer Schutzbedürftigkeit sind aufgrund der vorhandenen Immissionen nicht zugelassen. Einzelhandelsbetriebe (mit Ausnahme der auf 50 m² begrenzten Verkaufsstelle) sind innerhalb des Sondergebiets aufgrund der nicht integrierten Lage unzulässig.

Durch die Eingrenzung der zulässigen Nutzungen unterscheidet sich das angestrebte Nutzungsprofil von einem Mischgebiet gem. § 6 BauNVO, von einem Kerngebiet gem. § 7 BauNVO und von einem Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Es wird daher ein sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und über die Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudeoberkante – GOK bzw. Trauf- und Firsthöhe) bestimmt.

In den festgesetzten Sondergebieten SO 1, 2 und 4 wird auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt, was unterhalb der nach § 17 Abs. 1 BauNVO definierten Obergrenze für ein Sonstiges Sondergebiet liegt. In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass den Sondergebieten private Grünflächen zugeordnet werden, die für die Berechnung der Grundflächenzahl einzubeziehen und anzurechnen sind (gemäß textlicher Festsetzung):

- So gehören zum Sondergebiet SO 1 die privaten Grünflächen westlich und südöstlich des geplanten Baufeldes;
- zum Sondergebiet SO 2 sind die privaten Grünflächen der Stellplatzanlage und die private Grünfläche östlich des Baufeldes am „oberen Hof“ anzurechnen;
- zum Sondergebiet SO 4 gehören die private Grünfläche, die zwischen dem vorgenannten „oberen Hof“ und der festgesetzten Parkfläche (Nordseite SO 4) liegt, sowie die im Süden und Südwesten festgesetzten Pflanzflächen.

Hiermit wird sichergestellt, dass den drei vorgenannten Sondergebieten jeweils private Grünflächen mit Pflanzgeboten zugeordnet sind und eine dem Standort angemessene „grüne Gestaltung“ (insbesondere im Übergang zu den Park- und Schlossplatzflächen) erfolgt. Unter Berücksichtigung der zugehörigen Grünflächen ist eine maximale Ausnutzung der Baufelder möglich, ohne dass dies zu einer Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 führt. Für Nebenanlagen gilt gleichfalls, dass bei einer maximalen Ausnutzung der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen die zulässige „2. GRZ“ von 0,8 (Überschreitung der zulässigen GRZ durch Nebenanlagen um 50% bis maximal 0,8 gemäß §19 BauNVO) eingehalten wird.

Hiervon ausgenommen ist das Sondergebiet SO 3. Dieses liegt in einem Bereich, in dem allseitig Erschließungsanlagen vorgesehen sind. Das Bauwerk selber soll mit den nordöstlichen und südlichen Gebäudeseiten die ansteigenden Höhen der Rampe und der Treppenanlage abfangen. Unter Berücksichtigung von erforderlichen Zufahrten verbleibt nur ein geringer Anteil nicht-befestigter Fläche.

Diese Konzeption entspricht der Zielsetzung, die zu entwickelnden Sondergebietsflächen zugunsten der im Westen, Südwesten und Süden festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen zu konzentrieren.

Aus diesem Grund schließt zur Westseite des Sondergebietes SO 3 die nördliche Stellplatzanlage an. Ein Abrücken der Stellplatzfläche würde zu einer Verschiebung des Sondergebietes SO 1 in westliche Richtung führen. Hier sollen aber dem ehemaligen „Schlossplatz“ mit Platane und Torhaus ausreichend Raum zugesichert werden. Weiterhin schließen zur Südseite die Sondergebiete SO 3 und SO 4 an. Ein Abrücken dieser Flächen würde zu einer Reduzierung der Parkflächen im Süden und Südosten des Plangebietes führen, was nicht der Zielsetzung der grünen Einbindung entspricht.

Daher wird für dieses Grundstück die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für Stellplätze und ihre Zufahrten wird aufgrund der lagebedingten Vorgaben durch textliche Festsetzung eine Überschreitung der Kappungsgrenze von 0,8 bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen. Diese Möglichkeit wird durch § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eröffnet. Als kompensatorische Maßnahme kann die festgesetzte Dachbegrünung angeführt werden.

Als Oberkante einer baulichen Anlage wird bei den Flachdachgebäuden (SO 1, SO 3 und SO 4) der obere Attikaabschluss, bei den Satteldachgebäuden die Firsthöhe definiert. Ergänzend werden bei den Satteldachgebäuden (SO 2) die maximalen Traufhöhen angegeben. Die vorgenannten maximalen Höhen werden baufeldbezogen als NHN-Höhen festgesetzt. Die vorhandenen Höhen des Geländes sind im Plan enthalten. Darüber hinaus werden einzelne geplante Höhen nachrichtlich in den Plan aufgenommen. Damit wird sichergestellt, dass die zulässigen geplanten Gebäudehöhen nachvollziehbar dem Plan zu entnehmen sind.

Unter Beachtung der Festsetzungen lassen sich maximale Gebäudehöhen von ca. 17,80 m für den fünfgeschossigen Gebäudeteil des Hotels (im SO 1) sowie von ca. 15,50 m (unter Berücksichtigung einer hochgezogenen Attika/ Einfassung für eine Terrassennutzung) für die viergeschossigen Gebäude(-teile) in den Sondergebieten SO 1, 2 und 4 realisieren. Im Bereich des letztgenannten südlichen Baufeldes SO 4 wird darüber hinaus ein Gebäudebereich mit geringerer Höhe (ca. zwei- bis dreigeschossig) zugelassen, der zur Gliederung des Gesamtkomplexes und größerer Flexibilität in der architektonischen Ausgestaltung beitragen soll.

Weiterhin ist im SO 2 südlich des Hauptgebäudekörpers der Gastronomie eine bauliche Erweiterung zulässig. Aufgrund des hier vorhandenen Geländeunterschiedes sollen hier gemäß der Planung der Projektentwicklerin Nebenräume für die Gastronomie angeordnet werden, die - abgesehen von ihren Zugängen auf der Westseite - unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

Dementsprechend ist eine geringe bauliche Höhe von ca. 4,0 m zulässig. Falls keine Abdeckung der Anlage aufgrund von Geländeanpassungen erfolgt, ist eine Dachbegrünung vorzusehen.

Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe und die vorgesehene Staffelung sollen homogene und dem Gelände angepasste Entwicklungen gesichert werden.

Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um maximal 1,5 m durch untergeordnete Gebäudeteile (technisch notwendige Dachaufbauten) ist mit Ausnahme des entsprechend gekennzeichneten Baufeldes (SO 1) zulässig, wenn diese um ihre Höhe vom Gebäuderand zurücktreten.

Bei dem mit einer Staffelung geplanten Gebäudekörper im SO 1 wird aus gestalterischen Gründen die zusätzliche Überschreitung auf dem höheren Gebäudeteil ausgeschlossen.

Durch diese Festsetzungen wird eine ausreichende Flexibilität des Bebauungsplanes bei der Umsetzung des Entwurfskonzeptes gewährleistet und sichergestellt, dass sich die geplanten Gebäudekörper in das Gesamtkonzept einfügen.

Da die Gebäudehöhen bereits durch maximale Gebäudeoberkanten bzw. Trauf- und Firsthöhen begrenzt sind und eine GRZ für das SO-Gebiet festgesetzt ist, wird gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO auf die Festsetzung einer GFZ verzichtet.

6.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen definiert. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die im städtebaulichen Konzept formulierten Ziele der Durchlässigkeit für Sichtachsen und Wegeverbindungen, der Hofbildung und Sicherung moderater Bauvolumen auch umgesetzt werden. Da der geplante Baukörper durch die Baugrenzen definiert wird, wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet.

Im Sondergebiet SO 2 gilt für den westlichen Bereich des Baufeldes (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 6 des Bebauungsplans), dass eine Überbauung nur dann erfolgen kann, wenn eine Verlegung der Gasleitung erfolgt ist und eine ausreichend breite Belastungsfläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger beidseitig der Leitung nachgewiesen werden kann.

6.4 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Anbindung an die Straße Am Rombergpark wird als Öffentliche Verkehrsfläche mit nördlich angrenzendem Verkehrsgrün im Separationsprinzip festgesetzt.

Nördlich der Verkehrsgrünfläche – außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes – befinden sich ein als Rampe barrierefrei ausgebildeter Zugang zur U 49 sowie eine geplante, für die Böschungen des Landschaftsbauwerkes erforderliche Entwässerungsmulde.

Die Verkehrsgrünfläche gliedert den Bereich nach Norden und bildet gleichzeitig einen „grünen Rahmen“ für die geplante Wendeanlage. Zu den Pflanzgeboten liefert das Kap. 4.6 „Grünordnerisches Konzept“ Inhalte.

6.5 Private Erschließung / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte / Nebenanlagen

Innerhalb der Entwicklungsflächen sollen private Erschließungen dauerhaft für die Allgemeinheit als Fuß- bzw. Fuß- und Radwege nutzbar sein.

Hierzu gehören:

- der mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnete Fußweg im SO 1 östlich des geplanten Hotels,
- die mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichnete Ost-West-Achse im SO 2 nördlich der geplanten Gastronomie,
- die mit dem Buchstaben „C“ gekennzeichnete Erschließungsrampe im östlichen SO 3 und
- der mit dem Buchstaben „D“ gekennzeichnete Fuß- und Radweg über den südlichen Hof bis zum Wegenetz des Botanischen Gartens im SO 4.

Die privaten Erschließungen werden mit entsprechenden Geh- bzw. Geh- und Radfahrrechten zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Weiterhin werden die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. der Anlieger innerhalb der vorgenannten Ost-West-Achse „B“ und Erschließungsrampe „C“ gesichert.

Die vorhandene Erdgasleitung wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt (Buchstabe „E“). Hierbei berücksichtigt wird bereits eine mögliche Verlegung der Gasleitung auf die Westseite des im SO 2 geplanten Gebäudes.

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen sollen Stellplätze, Anlieferungsbereiche und Zufahren sowie Terrassen und Biergarten (gesondert gekennzeichnet im Bebauungsplan) untergebracht werden (siehe auch 6.9 Gestalterische Festsetzungen / Nebenanlagen).

Grundsätzlich sollen die Anlieferung des Hotels und Tiefgaragenzufahrt auf der Ostseite des Gebäudes, die Anlieferung der Gastronomie bzw. der Brauerei auf der Nordseite des Gebäudes erfolgen. Die konkreten Planungen sind seitens der Projektentwicklerin im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren mit der Stadt abzustimmen.

Um eine städtebaulich geordnete Unterbringung von Stellplätzen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass diese in den SO-Gebieten ausschließlich in den festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Grundsätzlich ist die Errichtung von Tiefgaragen in den festgesetzten Sondergebieten zulässig.

6.6 Öffentliche Grünflächen

Eine Fläche im südwestlichen Plangebiet sowie ein 6,0 m breiter Streifen oberhalb der Böschungskante der Schondelle werden dem Botanischen Garten Rombergpark zugeordnet und somit als Öffentliche Grünfläche – Parkanlage - festgesetzt.

Der Streifen wird gemäß Abstimmung mit der Gewässeraufsicht und dem Botanischen Garten Rombergpark in einer Breite von 3,50 m von der Böschungskante aus mit einer Wiesenensaat begrünt. Weiterhin wird hieran anschließend (zur Nordseite hin) eine wassergebundene Wegführung in einer Breite von 2,50 m hergestellt werden. Der geplante Weg schließt

an die vorhandene Wegeverbindung im südöstlichen Plangebiet, die bisher nicht für die Öffentlichkeit zugänglich war, an. Hierfür wird die Kennzeichnung „Wanderweg“ (W) in den Plan aufgenommen.

6.7 Private Grünflächen

Im Bereich der Entwicklungsflächen SO 1 bis SO 4 werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung – Freianlage - gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen. Weiterhin gelten Pflanzgebote (siehe Kap. 6.8).

6.8 Grünordnerische und umweltrelevante Festsetzungen

Im Bereich des Bebauungsplanes werden grünordnerische und umweltrelevante Festsetzungen vorgenommen. Ergänzende Ausführungen sind themenbezogen im Kapitel 13 Umweltbelange enthalten. Die ausführliche Darstellung des Bepflanzungskonzeptes und die fachlich-inhaltlichen Begründungen hierzu sind dem Kapitel 4.6 Grünordnerisches Konzept zu entnehmen.

Immissionsschutz

Aufgrund der verkehrlichen Immissionen durch die angrenzenden Straßen Am Rombergpark und B 54 werden im Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt (siehe Kapitel 10 Immissionsschutz).

Niederschlagswasser / Oberflächengestaltung

In den Bebauungsplan werden Festsetzungen zum ökologischen Umgang mit dem Niederschlagswasser, zur Rückhaltung und Einleitung in das Gewässer aufgenommen. Weiterhin wird zur Reduzierung des Versiegelungsgrades festgesetzt, dass private Stellplätze, Hofflächen sowie Fuß- und Radwege aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundener Decke, Schotterrasen) auszuführen sind. Ein wasserdurchlässiger Unterbau ist herzustellen. Von diesem Gebot ausgenommen sind verkehrlich genutzte Fahrspuren und Kurvenbereiche.

Private und öffentliche Grünflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen – Freianlage - sind gärtnerisch anzulegen und zu nutzen. Für die Flächen gelten zudem Pflanzgebote. Im Kontext zum Botanischen Garten Rombergpark werden im B-Plan öffentliche Grünflächen - Parkanlage – festgesetzt. Sie sind ebenfalls gärtnerisch anzulegen und zu nutzen.

Pflanzgebote

Die Pflanzenauswahlliste ist Anlage zur Begründung. Hinsichtlich der folgenden Gebote gilt einheitlich, dass die Pflanzungen fachgerecht herzustellen sind. Abgängige Gehölze sind aus gestalterischen Gründen durch art- und sortengleiche Neupflanzungen zu ersetzen.

Heckenpflanzungen

Hecken sollen durch ein Mindestmaß der Höhe und Breite gliedernd und gestalterisch wirken können. Die Begrenzung der Höhe von Hecken soll gewährleisten, dass dahinterliegende Flächen einsehbar bleiben und damit eine „offene“ Wirkung erzielt wird.

Soweit nicht anders festgesetzt sind Hecken daher in einer Höhe von mindestens 1,00 m bis maximal 1,50 m herzustellen. Schnitthecken sind zweireihig im sog. Dreieckverband mit insgesamt mindestens 0,5 m Pflanzbreite zu pflanzen. Schnitthecken sind im Planbereich aus gestalterischen Gründen aus den Arten Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) oder Eibe (*Taxus baccata*) zu bepflanzen. Die mit einem Pflanzgebot festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

Zur deutlichen Gliederung der nördlichen Stellplatzanlage wird in der mittig angelegten Grünachse gemäß grafischem Pflanzgebot eine Schnitthecke festgesetzt (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 12).

Weiterhin ist aus gestalterischen Gründen beidseitig des Fußweges, östlich des geplanten Hotels im Sondergebiet SO 1, gemäß grafischen Pflanzgebot eine Schnitthecke zu pflanzen (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 13).

Pflanzstreifen

Aus gestalterischen Gründen sollen entlang der Nordfassade der geplanten Gastronomie (Baufeld SO 2) sowie auf der Südseite der öffentlichen Verkehrsfläche, mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten, Pflanzstreifen in einer Breite von mindestens 1,0 m angelegt und mit Bodendeckern, Stauden oder Kleingehölzen bepflanzt werden (siehe auch textliche Festsetzung Ziffer 9). Im Bereich der Gasleitung dürfen nur Bodendecker zum Einsatz kommen.

Baumpflanzungen / Unterpflanzung

Für die Baumpflanzungen im Bebauungsplangebiet gilt einheitlich: Es sind Laubbäume als Hochstamm mit einem Stammmindestumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, zu pflanzen. Die ausgewählten Baumarten (siehe auch textliche Festsetzungen Ziffern 10 – 19) werden unter Punkt 4.6 mit den entsprechenden Begründungen aufgeführt. Von den festgesetzten Baumarten abweichende Arten / Sorten sind ausnahmsweise nach einvernehmlicher Abstimmung mit dem zuständigen Fachbereich der Stadt Dortmund zulässig.

Im Hinblick auf die Unterpflanzung gilt, dass die Baumscheiben gemäß den einzelnen Festsetzungen mit bodenbedeckenden Gehölzen, Kleinsträuchern oder Rasen flächig und dauerhaft zu begrünen. Für die Baumreihe nördlich SO 2 (Ziffer 15) gilt weiterhin, dass dort, wo Fahrradständer geplant sind, zum Schutz der Bäume ein wassergebundener Belag herzustellen ist.

Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Pflanzfläche muss mindestens 8 m² betragen. Bei Pflanzstreifen ist zusätzlich eine Mindestbreite von 1,50 m herzustellen. Pro Baum ist ein durchwurzelbarer Raum von mind. 12 m³ mit artspezifischem Substrat herzustellen. Sofern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nur eine kleinere offene Baumscheibe als Vegetationsfläche realisiert werden kann, so ist der notwendige Wurzelraum von mindestens 12 m³ unterhalb befestigter Fläche durch technische Lösung (Tiefenbeet) herzustellen. Die Stämme der zu pflanzenden Bäume sind als Frostschutzvorsorge mit Bastmatten zu umkleiden oder mit einem Kalkanstrich zu versehen. Im Bereich der festgesetzten Tulpenbaumreihe (Ziffer 10) sind die Pflanzstandorte durch Einbau eines geeigneten, dränfähigen, aber auch artspezifischen (sauren) Pflanzsubstrates vorzubereiten.

Extensive Dachbegrünung

Die nachfolgenden Vorschriften gelten für alle Gebäude i.S. des § 2 Abs. 2 BauO NRW, einschließlich Garagen mit Ausnahme untergeordneter Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1

BauNVO im gesamten Bebauungsplanbereich. Flachdächer sind entsprechend den Regelungen der „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen – Dachbegrünungsrichtlinie“ (FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 (www.fll.de)), mit Ausnahme der Vorrichtungen für die technische Gebäudeausstattung (z.B. Aufzugsschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln), mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 8 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert C von 0,5 gemäß der FLL-Richtlinie erzielt. Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20% der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Erhaltung vorhandener Einzelbäume

Die im Planbereich mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume Nr.13, 62, 177, 182, 183 und 187 (gemäß Baumeinmaß) sind zu schützen, fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust fachgerecht zu ersetzen. Der Bereich des Erhaltungsgebots umfasst den durch den Vermesser ermittelten Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m (gemessen als Radius vom jeweiligen Stamm aus). Das Überbauen und Versiegeln von Flächen im Kronentraufbereich, soweit im Bebauungsplan nicht anders festgesetzt, ist unzulässig. Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicher zu stellen, dass der Bereich der Kronentraufe abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und -auftrag, Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzung der Rinde etc. vorgebeugt wird. Die Liste mit den zugehörigen Baumnummern ist dem Umweltbericht (Teil B der Begründung) zu entnehmen. Schnittmaßnahmen innerhalb der Kronen sind nicht statthaft; sie können nach einvernehmlicher Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund ausnahmsweise zugelassen werden. Bezüglich der Erhaltungsgebote gilt einheitlich, dass die bestehenden DIN-Normen zum Gehölzschutz (siehe unter Hinweise) einzuhalten sind.

6.9 Gestalterische Festsetzungen

Dachform

Im Plangebiet wird in den Sondergebieten SO 1, 3 und 4 einheitlich die Dachform Flachdach festgesetzt. Im Sondergebiet SO 3 soll sich der geplante Gebäudekomplex an die historische Gebäudestruktur anlehnen und einen vorhandenen Gebäudeteil integrieren. Aus diesem Grund wird hier die Dachform Satteldach festgesetzt.

Werbeanlagen

Aus gestalterischen Gründen werden im Plangebiet die Anzahl, Größe und Standort im Plangebiet sowie die gestalterische Ausführung von Werbeanlagen festgesetzt.

So soll eine Werbestele als Gesamtwerbeanlage im Eingangsbereich zum Plangebiet errichtet werden dürfen. Damit wird ein einheitliches Element zur „Präsentation“ des Plangebietes zugelassen, das gleichzeitig auch einer klaren Orientierung der Besucher/-innen dient. Die Stele soll mit einer maximal zulässigen Größe von 1,5 m x 1,5 m x 4,0 m (Breite x Tiefe x Höhe) deutlich wahrnehmbar, aber auch noch im Hinblick auf die Umgebung insbesondere auf die angrenzende Gebäudefassade (Hotel) angemessen sein.

Werbeanlagen sollen gestalterisch auf die Fassaden abgestimmt sein und diese nicht „überformen“. Die Gebäudekonturen sollen erkennbar bleiben und das städtebauliche / architektonische Erscheinungsbild nicht durch Lichteffekte negativ beeinflusst werden.

Daher wird festgelegt, dass je Gebäude maximal zwei Werbeanlagen als Schriftzug oder

Logo am Gebäude zulässig sind. Die Größe eines Logos darf jeweils maximal 4m² betragen. Weiterhin gilt, dass Werbeanlagen eine Schrift- bzw. Bildhöhe (horizontale Werbung) oder eine Schrift- bzw. Bildbreite (vertikale Werbung) von 0,80 m nicht überschreiten dürfen. Schriftzüge müssen als Einzelbuchstaben erstellt werden. Je Gebäude ist darüber hinaus eine Fahne oder eine Stele zulässig, sofern sie innerhalb der Baugrenzen errichtet wird. Werbeanlagen auf Dächern von Gebäuden, Werbetürme und Werbebänder an Spannvorrichtungen sowie vergleichbare Einrichtungen und Lichtbänder sowie farbige Leucht- und Blinkreklame sind nicht zulässig. Ebenfalls nicht zulässig sind dynamische und bewegte Werbungen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird ein Hinweis aufgenommen, dass in den der B 54 nahegelegenen Baugebieten bzw. bei hohen baulichen Anlagen mit Fernwirkung sämtliche Beleuchtungsanlagen und Werbetafeln so zu gestalten und abzuschirmen sind, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (B 54 mit den angrenzenden Knotenpunkten) durch Blendwirkung oder in anderer Weise nicht beeinträchtigt werden. Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der B 54 anzusprechen, sind durch den zuständigen Straßenbaulastträger zu genehmigen.

Dachaufbauten

Es wird festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile (technisch notwendige Dachaufbauten) um ihre Höhe vom Gebäude rand zurücktreten und allseitig mit einem einheitlichen Material zu verkleiden sind. Hiermit sollen klare Gebäudekonturen mit einheitlichen Dachabschlüssen gesichert werden. Durch das geforderte Zurückspringen von technischen Anlagen wird gesichert, dass technische Ausbauten weniger wahrnehmbar sind. Da die Gebäude auch aus größeren Höhen oder Entfernungen sichtbar sind, beispielsweise von der Treppenanlage im Plangebiet oder von verschiedenen Standorten des Botanischen Gartens Rombergpark aus, wird aus gestalterischen Gründen eine einheitliche Verkleidung festgesetzt.

Nebenanlagen

Bauliche Anlagen als Garagen, Carports, Gartenhäuser, Abstellräume sind aus gestalterischen Gründen in den Sondergebieten und privaten Grünflächen unzulässig.

Aus gestalterischen und denkmalpflegerischen Gründen müssen temporäre Aufbauten innerhalb der Fläche für Nebenanlagen – Biergarten – aufgrund der zentralen Lage im Übergang zu den denkmalgeschützten Anlagen und als Bestandteil des Flächendenkmals Botanischer Garten Rombergpark Sichtachsen zu den denkmalgeschützten Anlagen freihalten und einen Abstand von mindestens 1,5 m zur südlichen Begrenzung des Biergartens (öffentliche Wegeverbindung) einhalten. Diese Festsetzung gilt vorbehaltlich einer Genehmigung des zuständigen Landschaftsverbandes Westfalen Lippe, da es sich um erlaubnispflichtige Maßnahmen handelt.

Die gemäß §14 BauNVO definierten Nebenanlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen gestalterisch / baulich im Bereich des Gebäudekörpers integriert zulässig.

Müllbehälter

Anlagen für Müllbehälter sind baulich und gestalterisch in den Gebäudebaukörper zu integrieren. Stellflächen zur Abholung von Müllbehältern sind mit heimischen Hecken mindestens in der Höhe der Müllbehälter einzugrün.

Damit soll sichergestellt werden, dass einheitliche Freiflächen entstehen. Werden Stellflächen zum Abholen der Müllbehälter vorgesehen, sollen sie sich durch die Eingrünung mit

Hecken in das Gesamtkonzept einfügen. Weiterhin trägt die geforderte bauliche und gestalterische Integration von Anlagen für Müllbehälter in den Baukörper zu einer klaren Formensprache bei. Die Architektur der Gebäudekörper soll nicht durch verschiedene Anbauten überformt werden.

Da Müllbehälter nicht im Bereich der öffentlichen Erschließung aufgestellt werden sollen, ist seitens der Antragsteller im Rahmen der Bauantragsverfahren sicherzustellen, dass eine Nutzung der privaten Erschließungsanlagen durch die Mitarbeiter und Fahrzeuge der Abfallentsorgung (3-achsige Müllfahrzeuge - mit einem zulässigen Gesamtgewicht von max. 26 Tonnen) gewährleistet ist.

Für die Nutzung der Privatstraßen sind ausreichende Fahrbahnbreiten und Radien vorzusehen. Die Stellplätze und Transportwege der Abfallbehälter sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren mit der EDG abzustimmen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist sicherzustellen, dass zur Leerung der Abfallentsorgung die Müllstellplätze oder die Müllräume entsprechend der derzeit gültigen Abfallsatzung der Stadt Dortmund grundsätzlich in geringster Entfernung zum nächstmöglichen Standort des Sammelfahrzeuges - nicht mehr als 15 Meter - in ausreichender Größe anzulegen sind.

Einfriedungen / Stützmauern

Im Übergang zu öffentlichen Flächen und zu privaten Flächen, die durch die Allgemeinheit genutzt werden, sind Einfriedungen der privaten Grundstücke nur in Form von Hecken (Mindesthöhe 1,00 m, Maximalhöhe 1,50 m) zulässig. Der Pflanzabstand zur Grundstücksgrenze muss gemäß NachbG NW mindestens 0,50 m betragen.

Stützmauern, die von den öffentlichen Verkehrsflächen sowie von den Flächen, die mit einem Geh-/ Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet sind, aus sichtbar sind, sind nur bis zu einer Höhe von 0,80 m und in einem Abstand von 1,00 m zur Straße / Zuwegung hin zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Dabei muss der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen mindestens 0,50 m betragen. Sichtbare Stützmauern sind nur in Form von Naturstein-, Trockenmauer oder Gabionen zulässig; ansonsten sind zwischen Stützmauer und Verkehrsfläche geschnittene Laubholzhecken anzupflanzen. Stützmauern müssen einen Abstand von mindestens 3,00 m zu den sonstigen an die privaten Grundstücke angrenzenden öffentlichen Flächen einhalten. Mit diesen Festsetzungen wird berücksichtigt, dass die geplanten Nutzungen im Plangebiet in exponierter Lage liegen und die Zugänglichkeit für die Allgemeinheit „allseitig“ gesichert werden soll. Eine einheitliche „grüne“ bzw. natürliche Gestaltung soll künftig den Raum prägen.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung muss mindestens 1600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden betragen. Je nach Nutzung der Gebäude auf der südlichen Entwicklungsfläche sind ggf. weitere Hydranten in unmittelbarer Nähe der Gebäude zu planen. Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Zur Sicherstellung der Zuwegung / Befahrbarkeit für die Feuerwehr sind die Vorgaben hinsichtlich Mindestfahrbreiten, Aufstell- und Bewegungsflächen zu beachten und entsprechende Nachweise im Rahmen der Bauantragsverfahren zu erbringen

Weiterhin ist die Zuwegung für Fahrzeuge der Feuerwehr zu den Gebäuden der südlichen Entwicklungsfläche sicherzustellen.

7.2 Ver- und Entsorgungsleitungen

Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus gestalterischen Gründen unterirdisch zu führen. Die Vorgaben im Bereich der Belastungsfläche der vorhandenen Gasleitung sind zu beachten. Die Überdeckung der Leitung darf nicht kleiner als 1,00 m und nicht größer als 1,50 m betragen. Bäume sind mit ihren Wurzelbereichen außerhalb der Belastungsflächen zu pflanzen. Sonstige Bepflanzungen sowie sämtliche sonstige Anlagen müssen die uneingeschränkte Zugänglichkeit zur Überwachung und Betriebsführung der Gashochdruckleitung gewährleisten. Alle Maßnahmen im Bereich der Versorgungsstrassen sind mit dem Ver- und Entsorgungsträger im Vorfeld abzustimmen.

Im Bereich des als SO 2 festgesetzten Grundstückes wird für eine mögliche Verlegung der vorhandenen Gasleitung auf die Westseite des geplanten Gebäudes unter Beachtung des erforderlichen Abstandes eine ausreichend große Belastungsfläche festgesetzt. Ob eine Verlegung möglich ist, ist bei Bedarf seitens der Projektentwicklerin im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung zu klären.

7.3 Entwässerung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein Entwässerungskonzept erarbeitet worden (Bericht zum entwässerungstechnischen Konzept Romberghöfe Hom 285, Stadt Dortmund, Dezember 2017).

Im Konzept wird die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung der Flachdachgebäude in den Sondergebieten SO 1, 3 und 4 berücksichtigt sowie Angaben der Projektentwicklerin zur Oberflächenbefestigung zugrunde gelegt (Anlage des Entwässerungskonzeptes). Weiterhin ist bei der Entwässerungsplanung die vorhandene Gasleitung und ein parallel verlaufender verdämmter ehemaliger Schondellekanal, die die geplante öffentliche Verkehrsfläche von Norden nach Süden queren und eine entsprechende Barriere darstellen, zu berücksichtigen.

7.3.1 Öffentliche Verkehrsfläche / private Erschließungsrampe „C“

Schmutzwasser:

Für die öffentliche Verkehrsfläche ist die Verlegung eines Mischwasserkanals vorgesehen. Der geplante Mischwasserkanal kann im Einmündungsbereich an den bestehenden Mischwasserkanal Schacht 65467 (mit einer Sohlentiefe von 4,49 m und Sohlhöhe 85,30 mNHN) anschließen.

Die Oberkante der vorhandenen Gasleitung (Belastungsfläche „E“) liegt in diesem Bereich bei 88,94 m NHN, so dass eine Unterquerung möglich ist.

Niederschlagswasser:

Im Hinblick auf das Niederschlagswasser sind zwei Anschlussstellen – beidseitig der Gasleitung - vorgesehen.

Das Niederschlagswasser, das westlich der Gasleitung im öffentlichen Straßenraum anfällt,

wird an den bestehenden Regenwasserkanal am Schacht 67655 (im bereits hergestellten Einmündungsbereich der Planstraße) angeschlossen. Der Schacht hat eine Sohlhöhe von 88,25 NHN. Der Regenwasserkanal mündet zunächst in ein Regenrückhaltebecken und wird von hier gedrosselt in die Schondelle eingeleitet.

Das Niederschlagswasser, das östlich der Gasleitung anfällt, soll an den obengenannten geplanten Mischwasserkanal angeschlossen werden, da eine Verlängerung des Regenwasserkanals aufgrund der Höhenlage der Gasleitung nicht möglich ist.

Ebenso soll ein Anschluss des Niederschlagswassers der privaten Erschließungsrampe „C“ an den geplanten Mischwasserkanal erfolgen, da eine Umlenkung des Niederschlagswassers von der Rampe aus in südliche Richtung (Stellplatzfläche) ohne größere bauliche Eingriffe nicht möglich ist.

7.3.2 Sonstige private Flächen

Grundsätzlich ist für die sonstigen privaten Flächen ein Trennsystem zu erstellen. Sämtliche Anlagen zur Entwässerung der privaten Flächen sind als private Entwässerungsanlagen auszuführen. Bei der Planung der privaten Entwässerungsanlagen ist die DIN 1986-100 zu beachten. Auch für die privaten Flächen gilt, dass die vorhandene Gasleitung, die das Plangebiet auf der Ostseite des Sondergebietes SO 1 von Norden nach Süden quert, im Hinblick auf die Höhenlage (und erforderliche Geländeüberdeckung) zu berücksichtigen ist.

Schmutzwasser:

Das auf dem B-Plan-Gebiet anfallende Schmutzwasser kann an den Mischwasserkanal, der innerhalb der geplanten Verkehrsfläche vorgesehen wird, anschließen.

Niederschlagswasser:

Aufgrund der massiven Aufschüttungen im Planbereich, des lehmigen Untergrundes sowie des Sandsteinrückens im südöstlichen Planbereich soll keine Versickerung des Niederschlagswassers erfolgen. Auch wenn der § 44 des Landeswassergesetzes (LWG) auf den meisten Flächen im Planbereich nicht greift (da zuvor bebaut), soll eine Sammlung, Rückhaltung und Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die renaturierte Schondelle erfolgen, um das städtische Kanalnetz nicht weiter zu belasten.

Die Einleitungsmengen in die Schondelle wurden seitens der Unteren Wasserbehörde in der Summe mit ca. 5 l/s, bezogen auf das 1-jährliche Regenereignis, angegeben. Entsprechende Rückhaltevolumina sind seitens der Projektentwicklerin im B-Plan-Gebiet vorzusehen.

Aufgrund der unterschiedlichen Höhenlagen der Sondergebiete SO 1, 2 und 3 einerseits und Sondergebiet SO 4 andererseits werden gemäß den Ergebnissen des Entwässerungskonzeptes zwei Entwässerungssysteme mit zwei Einleitungsstellen vorgesehen. Da die beiden vorgenannten Einzugsgebiete unterschiedlich groß sind, wird im Entwässerungskonzept eine Aufteilung der maximalen Einleitungsmenge von 3,5 l/s (SO 1-3) und 1,5 l/s (SO 4) berücksichtigt.

Die bereits genannte vorhandene Gasleitung sowie der hierzu parallel verlaufende verdämmte Kanal bilden eine Barriere im Plangebiet. Daher soll das Niederschlagswasser der Sondergebiete SO 1-3 zunächst oberirdisch von den Stellplatzanlagen und sonstigen privaten Erschließungsanlagen in westliche Richtung auf die Westseite der Gasleitung geführt werden.

In diesem Bereich ist eine ausreichend große Rückhaltung vorzusehen. Gemäß Entwässerungskonzept kann diese unter Berücksichtigung des natürlichen Geländegefälles im südwestlichen Sondergebiet SO 2 geplant und z.B. in Form von unterirdischen Kistenrigolen im Bereich der Flächen für Nebenanlagen realisiert werden.

Die unterirdische Ableitung erfolgt über festgesetzte Flächen des Botanischen Gartens Rombergpark südwestlich des Sondergebietes SO 2. Die Lage der Einleitungsstelle muss die in diesem Bereich geplanten baulichen Maßnahmen „Prallschutz für den historischen Mauerturm“ und „Brückensteg über die Schondelle“ berücksichtigen, die noch in 2018 konkretisiert werden.

Für das südliche Plangebiet (SO 4) wird gemäß Konzept eine oberflächennahe Sammlung und Rückhaltung des Niederschlagswassers im südwestlichen Sondergebiet SO 4 vorgesehen. Auch hier ist eine ausreichende Rückhaltung zu berücksichtigen beispielsweise in Form von unterirdischen Kistenrigolen im Bereich der Flächen für Nebenanlagen.

Die unterirdische Ableitung erfolgt ebenfalls über festgesetzte Flächen des Botanischen Gartens Rombergpark im südwestlichen Plangebiet. Von hier aus soll westlich des Geltungsbereiches gedrosselt in die Schondelle eingeleitet werden.

Das Entwässerungskonzept von Dezember 2017 wurde auf der Grundlage des Vorentwurfes erstellt und zeigt, dass die Erschließung des Plangebietes grundsätzlich als gesichert angesehen werden kann. Aufgrund der noch nicht bekannten Höhenentwicklung und nicht vorliegenden konkretisierten Planungen für die Sondergebietsgrundstücke (insbesondere Sondergebiete SO 3 und SO 4) enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen zur Lage der privaten Niederschlagswasserableitungen und privaten Rückhalteanlagen.

Eine Anpassung des Entwässerungskonzeptes aufgrund planerischer Überarbeitungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist entbehrlich, da im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren die konkreten Entwässerungsplanungen seitens der Projektentwicklerin zu erstellen sind.

Weiterhin ist zu beachten, dass laut Satzung über die Entwässerung der Grundstücke in der Stadt Dortmund vom 21.07.2017, § 13 (1) gilt:

„Jedes Grundstück ist mit einer eigenen Anschlussleitung gem. § 2 Nr. 8 unmittelbar und gesondert ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen.“

Nur in begründeten Einzelfällen und auf Antrag können Abwasseranlagen von mehreren Eigentümern gemeinschaftlich genutzt werden. In diesen Fällen ist dafür Sorge zu tragen, dass durch das Einräumen von Rechten (z. B. dingliche Sicherung im Grundbuch) die Trassenführung gesichert ist, sowie ein Betreiben und Unterhalten der Anlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gewährleistet werden kann.

Die Vorgaben werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, so dass eine gemeinschaftliche Nutzung von Abwasseranlagen zur Ableitung des Schmutzwassers und des Regenwassers gewährleistet ist, auch wenn die künftige Vermarktung erst die eigentumsrechtlichen Verhältnisse endgültig regeln wird.

7.4 Überflutungsschutz

Gemäß den Ausführungen des Entwässerungskonzeptes konnte nach Prüfung der Wasserspiegellage der Schondelle beim HW100 (hundertjährliches Hochwasser) festgestellt wer-

den, dass das Gelände im Bereich der beiden geplanten Einleitungsstellen über dem errechneten HW100 liegt und somit eine Ableitung des anfallenden Regenwassers grundsätzlich sichergestellt ist.

Notwasserwege sind bereits bei einer Überschreitung des 30-jährlichen Regenereignisses erforderlich.

Im Bereich des Bebauungsplanes führen die Notwasserwege aus den Entwicklungsflächen der Sondergebiete SO 1 – SO 3 in südliche Richtung sowie aus dem Sondergebiet SO 4 in südwestliche Richtung jeweils über Flächen des Botanischen Gartens Rombergpark zur Schondelle. Somit kann das anfallende Wasser bei Regenereignissen schadlos in die Schondelle geleitet werden.

Weiterhin erfolgt der Nachweis des Überflutungsschutzes nach DIN 1986-100 im Rahmen des Grundstücksentwässerungsgenehmigungsverfahrens und ist für ein 30-jährliches Regenereignis zu führen. Hierfür sind ausreichende Flächen (ober- oder unterirdisch) nachzuweisen. Die grundsätzliche Sicherung des Überflutungsschutzes wurde gemäß Entwässerungskonzept dargestellt.

7.5 Planfeststellung Schondelle

Die Schondelle fließt südlich des B-Plan-Gebietes im Außenbereich nach § 35 BauGB. Die Ziele der Gewässergestaltung sind in die städtebauliche Planung einzubeziehen. Gemäß § 90 a (1) Landeswassergesetz (LWG) ist ein Gewässerrandstreifen von mindestens fünf Metern vorzuhalten. Er umfasst den an das Gewässer landseits der Uferlinie angrenzenden Bereich, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante – im vorliegenden Fall zutreffend – bemisst sich der Gewässerrandstreifen ab der Böschungsoberkante.

Im südwestlichen Plangebiet verläuft der Geltungsbereich entlang der Böschungsoberkante. Im Plangebiet wird ein begrünter Streifen von 3,50 m sowie ein wassergebundener Fußweg für die Allgemeinheit von weiteren 2,50 m oberhalb der nördlichen Böschungskante der Schondelle realisiert werden. Dieser verbleibt im Eigentum der Stadt Dortmund (Botanischer Garten Rombergpark) und dient gleichzeitig der Gewässerunterhaltung.

Bestandteil des Planfeststellungsverfahrens war darüber hinaus die bereits genannte Fußgängerbrücke über die offengelegte Schondelle.

8. Geländeanpassungen

Das vorhandene Gelände neigt sich auf der nördlichen und auf der südlichen Entwicklungsfläche jeweils leicht in westliche Richtung. Die Gefällrichtung ist im Hinblick auf die künftige Entwässerungsplanung und aus Gründen der Überflutungsvorsorge mit der vorgenannten Neigung beizubehalten bzw. nach Aufbereitung des Bodens wieder herzustellen.

Die künftigen Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche sind in den Anschlussbereichen der privaten Anbindungen zu Grunde zu legen (voraussichtlich ca. 90,20 m). Im Norden und im Osten des Plangebietes muss eine Geländeanpassung an das geplante Niveau der unteren Böschungskanten des Landschaftsbauwerkes erfolgen, so dass die Neigung der geplanten privaten Erschließungsrampe analog hierzu verläuft. Die gemäß Ausbauplanung Landschaftsbauwerk vorgesehenen Höhen werden daher im Anschlussbereich zum Plangebiet festgesetzt.

Weitere Geländeänderungen sind insbesondere im Bereich der geplanten Treppenanlage, die von einer Höhe von ca. 98,00 m ü NHN auf ca. 90,00 m ü NHN führt, erforderlich. Innerhalb des Plangebietes sind gemäß Festsetzung unselbstständige Aufschüttungen und

Abgrabungen bis zu 1 m allgemein zulässig. Darüber hinaus reichende unselbstständige Aufschüttungen und Abgrabungen können zugelassen werden, wenn sie zum Angleichen der Geländeoberfläche an die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der privaten Erschließungsanlagen notwendig sind.

9. Verkehrsgutachten

Im Rahmen des Planverfahrens wurde ein Verkehrsgutachten beauftragt (LK Argus Kassel GmbH, Juni 2018).

Als Bestandteil des Verkehrsgutachtens wurden zunächst die Verkehrserzeugung der geplanten Nutzungen (Ermittlung des Zusatzverkehrs) und die nutzungsbezogenen Bedarfe an Kfz-Stellplätzen gemäß dem zulässigen Nutzungsspektrum und Angaben der Projektentwicklerin ermittelt. Die konkreten nutzungsbezogenen Stellplatznachweise sind seitens der Projektentwicklerin im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren zu erbringen.

Auf der Grundlage der ermittelten Verkehrserzeugung und der Verkehrsverteilung wurde die Leistungsfähigkeit ermittelt. Der Leistungsfähigkeitsnachweis soll für die Knotenpunkte der Auf- und Abfahrten östlich und westlich der Bundesstraße B 54 und für die Anbindung der Planstraße an die Straße Am Rombergpark erfolgen.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen der einzelnen Knotenpunkte basieren jeweils auf der Analyseverkehrsbelastung und der Verkehrsprognose 2025. Für das Areal „Romberghöfe“ sind alle Nutzungen, die nach heutigem Planungsstand dort im Endausbauzustand realisiert werden, berücksichtigt.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der unmittelbar betroffenen Knotenpunkte erfolgte in dem o.g. Verkehrsgutachten nach dem Handbuch zur Bemessung von Straßenverkehrsanlagen HBS (FGSV 2015) für die Planfälle:

- Analyse (A0)
- Analyse mit Neuverkehr aus Nutzungen "Romberghöfe" (A1)
- Prognose 2025 (P0)
- Prognose 2025 mit Neuverkehr aus Nutzungen "Romberghöfe" (P1)

Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Anbindung der neuen Planstraße (Romberghöfe) an das Straßennetz im Prognosefalle 2025 mit guter Verkehrsqualitätsstufe (QSV B) erfolgen kann. Gleiches gilt auch für den betrachteten Knotenpunkt Abfahrt B 54 / Am Rombergpark.

Lediglich am Knoten Abfahrt B 54 / Nortkirchenstraße / Konrad-Adenauer-Allee verschlechtert sich die Verkehrsqualität unter Verwendung des heutigen Signalprogramms bereits im Prognosefall ohne Vorhaben "Romberghöfe" (P0) von Qualitätsstufe D (QSV D) in der Analyse auf Qualitätsstufe F (QSV F).

Der Gutachter weist nach, dass hier im Prognosefall P1 durch eine Anpassung der Lichtsignalsteuerung an dem genannten Knotenpunkt eine Qualitätsstufe D (QSV D) und somit eine ausreichende Leistungsfähigkeit erreicht werden kann.

Die Lichtsignalsteuerung wird künftig im Rahmen der Verkehrszunahme überprüft und gegebenenfalls angepasst.

10. Immissionsschutz

10.1 Verkehrliche Immissionen

Ersteinschätzung

Das Plangebiet wird durch Verkehrsimmissionen der angrenzenden Straßen Am Rombergpark und der B 54 sowie durch den angrenzenden Schienenverkehr der U 49 beaufschlagt. Zur Ersteinschätzung der Immissionen im Plangebiet wurden bereits in 2013 Berechnungen durchgeführt. Das Ergebnis stellt dar, dass die Immissionswerte im Nahbereich der Straßen Am Rombergpark und B 54 in einem hohen Bereich liegen. Die Berechnung mit einer ersten Gebäudekonzeption zeigte, dass die höchsten Immissionswerte an den nordöstlichen und nördlichen Gebäuden entstehen. Vor diesem Hintergrund erfolgten gemäß der Empfehlung Anpassungen des städtebaulichen Konzeptes.

Bei der Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzeptes wurde die Lage der geplanten Baukörper angepasst und im Sondergebiet SO 1 das geplante Hotel in südliche Richtung verschoben. Auf ein Gebäude im Nordosten des Plangebietes (Bereich ehemaliger Pferdestall) wird nunmehr verzichtet. Weiterhin wird die Empfehlung aufgegriffen, keine Nutzungen mit besonderer Schutzbedürftigkeit wie Wohnnutzungen anzusiedeln.

Gemäß dem zulässigen Nutzungsspektrum sind in den Sondergebieten SO 1 – SO 4 die Nutzungen „Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Verwaltungsgebäude, Bildungseinrichtungen und Tiefgaragen zulässig. Darüber hinaus sind in den Sondergebieten SO 1 und SO 3 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ sowie im Sondergebiet SO 2 „Brauerei“ als untergeordnete Nutzung zulässig.

Immissionsuntersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine weitergehende Immissionsuntersuchung erstellt (Stadt Dortmund, 61/2-3, März 2018).

Gemäß dem im Bebauungsplan zulässigen Nutzungsspektrum sind die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts zugrunde zu legen. Die Berechnungen erfolgten zunächst ohne die Böschungen des Brückenbauwerkes, in einem zweiten Schritt mit den Böschungsanlagen. Es wurden Immissionspunkte an allen Baufeldern für den Tages- und Nachtzeitraum sowie in allen zulässigen Geschossen berechnet.

Ergebnis ohne Böschungsanlagen:

Im Sondergebiet SO 1 sind von den verkehrlichen Immissionen (Am Rombergpark) die Nordfassade und der nördliche Bereich der Ostfassade des geplanten Hotels betroffen. Die höchsten Überschreitungen liegen hier im 4. Obergeschoss der Nordfassade bei 2,0 dB(A) im Tageszeitraum (mit 67,0 dB(A)) sowie bei 4,7 dB(A) im Nachtzeitraum (mit 59,7 dB(A)).

Weiterhin sind durch die verkehrlichen Immissionen (B 54) die nordöstlichen Gebäudefronten in den Sondergebiete SO 3 und SO 4 betroffen.

Die maximalen Überschreitungen liegen im Sondergebiet SO 3 im 3. Obergeschoss, nordöstliche Gebäudefront, bei 3,0 dB(A) im Tageszeitraum (übliche Büronutzung) mit 68,0 dB(A) sowie bei 6,0 dB(A) im Nachtzeitraum mit 61,0 dB(A). An einem weiteren Immissionspunkt

im Bereich der östlichen Fassade wurde ein Immissionswert von 60 dB(A) im Nachtzeitraum ermittelt.

Damit liegen die Immissionswerte im Sondergebiet SO 3 in den oben genannten Fassadenbereichen des 3. Obergeschosses im Nachtzeitraum ohne die Böschungsanlagen mit 61 dB(A) bzw. 60 dB(A) oberhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung.

Im Sondergebiet SO 4 liegen die maximalen Überschreitungen im 2. Obergeschoss, nordöstliche Gebäudefront, bei 1,7 dB(A) im Tageszeitraum (übliche Büronutzung) mit 66,7 dB(A) sowie bei 4,7 dB(A) im Nachtzeitraum mit 59,7 dB(A).

Ergebnis mit Böschungsanlagen:

Unter Berücksichtigung der Böschungsanlagen des Brückenbauwerkes ergeben sich im Bereich des Sondergebietes SO 1 keine nennenswerten Immissionsminderungen. Die höchsten Überschreitungen liegen hier im 4. Obergeschoss der Nordfassade bei 1,9 dB(A) im Tageszeitraum sowie bei 4,7 dB(A) im Nachtzeitraum.

Die Böschungsanlagen führen hingegen zu deutlichen Immissionsminderungen im Bereich der Sondergebiete SO 3 und insbesondere SO 4.

Die maximalen Überschreitungen liegen im Sondergebiet SO 3 im 3. Obergeschoss, nordöstliche Gebäudefront, bei 1,8 dB(A) im Tageszeitraum (übliche Büronutzung) sowie bei 4,8 dB(A) im Nachtzeitraum.

Im Sondergebiet SO 4 liegt die maximale Überschreitung im 2. Obergeschoss, nordöstliche Gebäudefront, bei 0,8 dB(A) im Nachtzeitraum.

Bewertung:

Bewertet wird der „worst-case“, was unter Beachtung der vorgenannten Ergebnisse die schutzbedürftigste Nutzung ohne Böschungsanlagen bedeutet.

In den Sondergebieten SO 1 und SO 3 sind als schutzbedürftige Nutzungen im Bereich des zulässigen Nutzungsspektrums insbesondere die „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“ zu betrachten.

Hinsichtlich der geplanten Hotelnutzung ist folgendes auszuführen: Im Bereich des Sondergebietes SO 1 sind hier die Nordseite und Nordostseite des geplanten Hotels betroffen. Die Lage und Ausrichtung des Baufeldes ermöglicht bzw. erfordert aus funktionalen und gestalterischen Gründen (Belichtung, Ausrichtung zu den Freibereichen) die Anordnung von Schlafräumen im Wesentlichen in westlicher und östlicher Richtung (und nicht zur 16,0 m langen Nordseite). Die Vorplanungen der Projektentwicklerin zur Ausgestaltung des Hotels bestätigen dies. Die Überschreitungen der Nordostfassade betreffen in einem begrenzten Abschnitt einzelne Geschosse (2. und 3. Obergeschoss) im Nachtzeitraum.

Insgesamt zeigen die Ergebnisse, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete überwiegend eingehalten werden.

Für die vorgenannten begrenzten Bereiche sind Maßnahmen zu treffen.

Im Bereich des Sondergebietes SO 3 ist das Baufeld so festgesetzt, dass bei einer Nutzung als Beherbergungsbetrieb eine Ausrichtung von Schlafräumen zur Westseite und Südseite aus gestalterischen Gründen (Belichtung, straßenabgewandte Ausrichtung zu den „Hofberei-

chen“) und funktionalen Gründen (Höhenabwicklung der Erschließungsrampe auf der Nordostseite) sinnvoll ist. In diesen Bereichen werden die Immissionswerte eingehalten. Im Bereich der Überschreitungen auf der Nordostseite sind Maßnahmen zu treffen.

Aktive Schallschutzmaßnahmen könnten in Form von Wänden oder Wällen vorgesehen werden. Ihre Wirksamkeit hängt von der Nähe zur Schallquelle und der Höhe der Anlage ab. Im Bereich der Straße „Am Rombergpark“ müsste eine Immissionsschutzanlage für die erforderliche Grundstückszufahrt, die in das Plangebiet hinein führt, unterbrochen werden. Dies würde zu einer deutlichen Abnahme der Wirksamkeit führen. Aufgrund der Höhe des geplanten Gebäudes müsste die Anlage ebenfalls eine erhebliche Höhe aufweisen. Das oberste Vollgeschoss liegt ca. 14,00 m über der Straße.

Das hier geplante Hotel soll aber mit ansprechenden Fassaden als architektonischer „Auf-takt“ den Eingangsbereich gestalten und in das Gebiet hinein führen.

Effektive Lärmschutzwände müssten im Nahbereich der Immissionsquelle entlang der B 54 errichtet werden. Die Fläche liegt wie vorgenannt ausgeführt außerhalb des Plangebietes und befindet sich nicht im Eigentum der Stadt Dortmund (Anbauverbotsstreifen des Straßenbaulastträgers).

Für eine Abschirmung zur B 54 müssten die geplanten Böschungsanlagen, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, deutlich erhöht werden. Dies ließe sich nicht mit dem Planungsziel des Brückenschlages PHOENIX West vereinbaren.

Innerhalb des Plangebietes müssten Lärmschutzwände im Bereich der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze entlang der privaten Erschließungen errichtet werden und insbesondere im nördlichen Sondergebiet SO 3 aufgrund des niedrigeren Geländes (im Vergleich zur B 54) eine um so größere Höhe aufweisen.

Das oberste Vollgeschoss liegt im Sondergebiet SO 3 ca. 7,0 - 9,0 m über Gelände (Bereich der nordöstlichen Erschließungsrampe) bzw. ca. 5,0 m über der B 54. Im Sondergebiet SO 4 liegt das oberste Vollgeschoss ca. 12,0 m über Gelände (Bereich der nordöstlichen Erschließung) bzw. ca. 5,0 m über der B 54. Um alle Geschosse zu schützen müssten Lärmschutzwände / Böschungen diese Höhen erreichen.

Die Zielsetzung der Schaffung von Wegeverbindungen in das Plangebiet hinein, zum Stadtbahnzugang der U49 und zum südlichen Rombergpark (Kastanienallee) wäre mit der Errichtung einer aktiven Immissionsschutzanlage nicht zu erreichen. Weiterhin wären bei den geplanten Höhen der Gebäude – insbesondere im südlichen Plangebiet - auch entsprechend hohe Schallschutzanlagen erforderlich, um eine Abschirmung der oberen Geschosse zu gewährleisten.

Zusammenfassend ist zu sagen, dass im Hinblick auf städtebauliche und funktionale Gesichtspunkte die vorgenannten Maßnahmen zu einer „Einhausung“ des Plangebietes nach Norden und Osten führen würden. Dies steht ganz im Gegensatz zur Zielsetzung, das Plangebiet für die Allgemeinheit durchlässig zu halten, mit der Umgebung zu vernetzen und den Standort durch städtebauliche und architektonische Qualitäten – auch nach „Außen“ - zu präsentieren.

Aus diesen Gründen soll auf aktive Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden. Für die Nord-, Nordost- und Ostfassaden der Sondergebiete SO 1, SO 3 und SO 4 werden daher passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Ergänzend wird festgesetzt, dass aufgrund der im Sondergebiet SO 3 ermittelten Immissionen von 60 bzw. 61 dB(A) im Nachtzeitraum im Bereich der gekennzeichneten Fassaden im

3. Obergeschoss bei allen Neu-, Um- und Erweiterungsbauten öffentbare Fenster von Aufenthaltsbereichen unzulässig sind.

Vom Plangebiet ausgehende Emissionen:

Durch das Vorhaben werden zusätzliche Verkehre erzeugt, die aber nur zu sehr geringen Pegelveränderungen der umliegenden Straßen führen (Erhöhung um lediglich 0,06 dB(A) tags und 0,04 dB(A) nachts). Dies wird als zumutbar bewertet, da diese unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle liegen. Weitere Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

10.2 Gewerbliche Immissionen

Das Planvorhaben befindet sich in ca. 200 m Entfernung zur Fa. Air Liquide Deutschland GmbH, Konrad-Adenauer-Allee 1, 44263 Dortmund.

Bei der vorgenannten Firma handelt es sich um einen Betriebsbereich mit Grundpflichten im Sinne der 12. BImSchV. Gemäß § 50 BImSchG ist zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten, u. a. öffentlich genutzten Gebieten, ein Mindestabstand einzuhalten. Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb des gutachterlich ermittelten Mindestabstandes. Darüber hinaus wurde das gesamte Betriebsgelände mit einer luftundurchlässigen Schutzwand eingefriedet.

Im Hinblick auf angrenzende Immissionsquellen sind die vorhandenen und geplanten Gewerbebetriebe des östlich gelegenen Technologiegebietes PHOENIX West zu benennen. Derzeit werden die Bebauungspläne Hö 253 (PHOENIX West) und Hö 280 (Gewerbegebiet Nortkirchenstraße) aufgestellt. Gegenstand der Bebauungspläne ist jeweils auch eine Geräuschkontingentierung nach DIN 45691. Hierbei werden die bestehenden Betriebe mit erfasst. Der Gutachter hat ermittelt, dass durch die vorgesehenen Nutzungen keine Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe entstehen, da sowohl das zwar weiter entfernte Wohngebiet an der Straße Am Segen als auch die nahe gelegene Johanniter-Klinik einen wesentlich höheren Schutzbedarf aufweisen, als die in diesem B-Plan zulässigen Nutzungen, und damit die limitierenden Immissionsorte für die gewerbliche Nutzungen darstellen. Insofern ist heute und auch nach Realisierung der obengenannten Bebauungspläne sichergestellt, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm im gesamten Plangebiet Hom 285 eingehalten werden.

Die Errichtung der Böschungsanlagen im Zusammenhang mit dem Brückenschlag PHOENIX West hat für die vorgenannte Bewertung keine Bedeutung, da die obersten Geschosse oberhalb der geplanten Böschungsanlagen liegen und diese zu beurteilen sind.

Vom Plangebiet ausgehend sind durch die zulässigen Nutzungen nur geringe Emissionen zu erwarten. Die nächste schutzbedürftige Bebauung stellt die Johanniter-Klinik in 150 bis 250 m Entfernung in westlicher Richtung dar. Die im Plangebiet vorgesehenen Stellplatzanlagen werden durch die geplanten Gebäude zur Klinik ausreichend abgeschirmt.

Weitere relevante Emissionen könnten sich durch die geplanten Nutzungen der Außengastronomie und der Veranstaltungsnutzung ergeben. Entsprechende Untersuchungen und Nachweise erfolgen im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren, da die Planungen noch keine Ausführungstiefe erreicht haben und planerische oder nutzungsbezogene Anpassungen erfolgen können. Grundsätzlich sind potenziell mögliche Konflikte durch Schallschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissanordnung, Beschränkung der Betriebszeiten) im Baugenehmigungsverfahren lösbar.

11. Lufthygiene

Die Belange der Lufthygiene wurden auf der Grundlage der vorliegenden Verkehrsdaten u.a. der Straße Am Rombergpark und B 54 geprüft.

Die zuständige Umweltbehörde kommt (unter Einbeziehung einer gutachterlichen Einschätzung) zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte für die Luftschadstoffe NO₂, PM₁₀ und PM_{2,5} an allen Immissionspunkten im Plangebiet eingehalten werden. Unter anderem wirken sich die Entfernung des Plangebietes zur B 54 (über 25 m) und der Höhenunterschied zwischen dem Plangebiet und der B54 positiv auf die Luftschadstoffbelastung aus.

Auf ein Luftschadstoffgutachten kann somit verzichtet werden.

12. Energiestandard

Für die Sondergebietsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Primärenergiefaktor der Wärmeversorgung von mindestens 0,6 einzuhalten.

Der geforderte Energiestandard wird im städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind Maßnahmen zur Einhaltung des vorgenannten Energiestandards zu entwickeln, mit der Stadt Dortmund abzustimmen und als Bestandteil der Bauantragsunterlagen nachzuweisen.

Insbesondere sind die Stromerzeugung durch PV-Anlagen auf den Dächern, die Eigenstromnutzung und der Einsatz von Speichertechnologien berücksichtigen.

13. Umweltbelange

13.1 Umweltprüfung

Die im Bebauungsplanverfahren zu erfassenden Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 sowie § 1a BauGB i.d.F. vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014, sind gemäß § 2 Abs. 3 BauGB als Abwägungsmaterial zu ermitteln und zu bewerten. Dies erfolgt in einer Umweltprüfung (UP) gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht (UB) zu beschreiben sowie zu bewerten sind. Gemäß § 2a BauGB bildet der UB einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan. Bereits frühzeitig wurden Umfang und Detaillierungsgrad der UP im Scoping abgestimmt.

13.2 Umweltbericht

Der Scopingfachbeitrag wie auch der Umweltbericht (UB, Dezember 2018) zum Bebauungsplan wurden vom Landschaftsarchitekturbüro L+S Landschaft und Siedlung AG, Nottuln / Recklinghausen, in Text und Karten erstellt. Der UB beinhaltet u. a. die Ergebnisse des Scopings, eine Karte zum Untersuchungsraum (Abb 7), Ausführungen zu den Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfungen (ASP) der Stufen I und II bzgl. der artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 15, 44 und 45 BNatSchG, Ausführungen zu Aspekten der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sowie Ausführungen zur Anwendung der Eingriffs-

regelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB. Nachfolgend wird eine Zusammenfassung der planungsrelevanten Ergebnisse des UB vorgenommen; näher gehende Ausführungen sind dem UB als Teil B der Begründung sowie den ASP-Stufen zu entnehmen.

13.2.1 Bestandsbeschreibung und –bewertung

Der UB beschreibt die Lage und die Topographie sowie ausführlich die Schutzgüter Mensch, Boden und Wasser, Klima (incl. Luft und Lärm), Flora und Fauna, Orts- und Landschaftsbild sowie Sach- und Kulturgüter mitsamt ihrer Schutzgutempfindlichkeit, aber auch ihren Vorbelastungen. Die Ausführungen in der Begründung konzentrieren sich auf eine Kurzcharakteristik des Bebauungsplangebietes.

Mensch:

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist hier die Erholungseignung von Bedeutung, denn das brach liegende Plangebiet grenzt an den Botanischen Garten Rombergpark mit seinen weitläufigen Park- und Waldflächen an. Dieser besitzt hinsichtlich seines Erholungspotenzials eine überregionale Bedeutung. Die Freizeit- und Erholungseignung an sich erfährt seit Jahren zunehmende Spannungen durch das sich verminderte Parkplatzangebot am Park, bedingt durch den zunehmenden Parkraumdruck der benachbarten Nutzungen. Darüber hinaus sind Störungen der Funktionsbeziehungen (Trennwirkung der direkten Wegebeziehungen) durch überregionale Straßenverkehrswege gegeben. Zu berücksichtigen ist dabei die geplante Brückenplanung über die B 54 (PHOENIX West), die die gegebene Barrierewirkung der B 54 im direkten Wirkungsbereich der Planung deutlich verringern wird. Die sonstigen Vorbelastungen sind insb. lärmbezogen, u.a. durch die B 54 im Osten, die Abfahrten/ Auffahrten und die Straße Am Rombergpark im Norden. Der UB kommt zum Ergebnis: „Es zeigt sich, dass das B-Plangebiet gegenüber einer Inanspruchnahme eine mittlere Empfindlichkeit aufweist, sowohl in seiner Funktion als Wohnumfeld als auch als Erlebnisraum der Erholung. Dies ist der Lage in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten, nicht zugänglichen Erlebnisraum geschuldet, der darüber hinaus als Wohnumfeld untergeordnete bzw. gestörte Funktionen aufweist.“

Flora:

Zu dem Schutzgut Flora samt den Funktionen Biotopverbund und biologische Vielfalt führt der UB aus, dass auf Grundlage der Ergebnisse der Biotoptypenkartierung der Großteil der Fläche z. Z. als Ruderalflur / Vorwald anzusprechen ist. Zudem existieren derzeit noch einzelne Gebäude sowie wenige Großbäume und eine geschlossene Baumhecke parallel der Zufahrt. Bezüglich der Bäume im B-Plangebiet liegen Bestandskartierungen mit eingemessenem Baumbestand auf Grundlage zweier Einmäße (Vermessungsamt 3/2001 / Vermessungsbüro Wiegen 9/2004) vor, deren Ergebnisse durch die Freiraumplanung der Stadt Dortmund 2006 in einen Qualitäts- und Potenzialflächenplan überführt wurden. Der damals eingemessene Baumbestand ist in der Karte 1 - Bestand/Biotoptypen - im UB nachrichtlich dargestellt. Es zeigt sich in der Überlagerung mit der heutigen Situation, dass zahlreiche der damals kartierten Bäume im Plangebiet trotz der Wertigkeitsermittlung gerodet wurden. Darunter auch als „besonders wertvoll“ eingestufte Bäume.

Ursache hierfür sind die verschiedenen Planungen, die bedingt durch Gebäudeabriss, Ausbau der Straße Am Rombergpark, Verschwenkung der Schondelle und die Brückenplanung in Richtung PHOENIX West samt Wallbauwerk Eingriffe verursachten. Weitergehende Differenzierungen des Baumbestandes finden sich im Kapitel 13.2.4.

Südlich grenzt ein naturnaher Buchenhochwald an, in dem auch andere Laubbaumarten eingestreut sind. Im Westen grenzen Flächen des Botanischen Gartens direkt an. Der UB beschreibt die artenreiche Flora (Gehölzpflanzungen, Ruderal- und Gartenpflanzen) im Plangebiet, u. a. mit Fotos. Hervorzuheben ist eine Gebäudemauer mit einem stärkeren Besatz (Mauerfugenv egetation) mit dem Braunstieligen Streifenfarn (*Asplenium trichomanes*; R. L. NRW mit V-Status).

Fauna:

Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches erfolgten im Jahr 2016 umfangreiche faunistische Kartierungen im Zuge der Erstellung der ASP Stufe I und II. Untersucht wurden anfangs die Artengruppen Vögel und Fledermäuse, ergänzend auch auf Reptilien und Amphibien. Die Ergebnisse der Gebäudebegehungen und Feldaufnahmen sind in der Abb. 10 des UB ersichtlich, in der die planungsrelevanten Arten eingetragen sind. Im Fazit werten die Gutachter die faunistische Bedeutung des B-Plan-Geltungsbereichs als durchschnittlich. Für die Fledermäuse sind die Gewässer und der im Westen angrenzende Gehölzbestand, aber auch der Buchenwald als Nahrungshabitat von Bedeutung. Die baumreichen Flächen können auch eine Quartiersfunktion aufgrund der zu erwartenden Höhlenbäume übernehmen. Für die planungsrelevanten Vogelarten fungiert das Gebiet vorwiegend als Nahrungshabitat.

Über die planungsrelevanten Arten hinaus wurden bei den Kartierarbeiten an Hangstützmauern und an der südwestlichen Ecke der Scheune gemäß Aussagen im Umweltbericht Brutzellen von verschiedenen solitär lebenden Wespen und Bienen als potenziell national geschützte Arten entdeckt. Da mit Ausnahme einer Pillenwespe (*Eumenes* sp.) keine Imagines beobachtet werden konnten, sind Hinweise auf Artenvorkommen spekulativ. Allerdings ist, aufgrund der Strukturen einiger Brutgänge, ein Vorkommen der Schornsteinwespe (*Odynerus* sp.) wahrscheinlich. Ein Vorkommen von Arten der Roten Liste aus der Gruppe der Stechimmen sei daher wahrscheinlich.

Zudem wurden sieben Heuschrecken-Arten erfasst, u. a. die Große Goldschrecke (*Chrysochraon dispar*). Obwohl keine der genannten Arten laut der Roten Liste NRW als landesweit gefährdet (LANUV NRW 2011) gilt, wird die Große Goldschrecke als gefährdet im Naturraum geführt.

Im Zusammenhang mit der Reptilien- und Amphibienkartierung wurden ausschließlich Teichmolch, Erdkröte und Grasfrosch erfasst, aber keine planungsrelevanten Arten.

Zum Biotopverbund sagt der UB aus: „Der Rombergpark und die westlich angrenzenden Freiflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes gehören zum landesweiten Biotopverbundsystem. Unter den Bezeichnungen VB-A-4510-107 „Rombergpark“ und VB-A-4410-121 „Innerstädtische Freiflächen“ werden als Schutzziele der Erhalt von naturnahen Buchenwäldern mit Althölzern sowie der wertvollen innerstädtischen Freiflächen mit ihren alten Baumbeständen, artenreichen Ruderalfluren und Pioniergesellschaften ausgewiesen.“ Und aufgrund der relativ vielfältigen standörtlichen Verhältnisse bei gleichzeitig hoher Intensität der städtischen und forstlichen Nutzung lässt sich, u. a. wegen den Ruderalstrukturen, „eine mittlere bis hohe biologische Vielfalt im Raum“ ableiten.

Boden:

Laut UB waren im B-Plangebiet ursprünglich Braunerden über dem Sandsteinrücken verbreitet. Sie bestehen aus flachgründigem, steinig-grusigem, lehmigem Sand oder sandigem Lehm. Sie sind durch Verwitterungsbildung des Untergrundes, der aus Festgestein besteht, entstanden. Randlich waren die Böden durch Lössüberdeckungen (Parabraunerde) des Jungpleistozäns überdeckt. Die ungestörten Bodenverhältnisse herrschen heute nicht mehr

vor, weil durch Baumaßnahmen und Bodenverlagerungen großflächig Veränderungen stattfanden. Zudem wurden Auffüllböden und Altlagerungen als Vorbelastungen erbohrt. Der UB kommt zum Ergebnis, dass die natürlichen Bodenfunktionen im B-Plangebiet aufgrund der veränderten Standortverhältnisse „keine Rolle“ mehr spielen. Das gilt natürlich auch für die Lössüberdeckung, die i.d.R. den Parabraunerden und somit den tendenziell schutzwürdigen Böden zuzuordnen wären.

Andererseits weist der Geologische Dienst NW den Großteil des B-Plangebietes als sehr schutzwürdige flachgründige Felsböden aus. Aufgrund der erfolgten Auffüllungen und Veränderungen des Standortes ist diese Einstufung jedoch größtenteils nicht mehr gegeben.

Wasser:

Im B-Plangebiet kommen keine Oberflächengewässer vor. Die offen gelegte und verschwenkte Schondelle tangiert das Plangebiet im Südwesten. Der abgebundene Schondelle-Kanal ist verdämmt. Ebenso liegen als Stillgewässer der Rombergteich und das Gräftenrelik westlich des Plangebietes. Der Grundwasserspiegel liegt bei 4 – 5 m unter Geländeoberkante. Im anthropogen überformten B-Plangebiet wurden teilweise auch höhere Grundwasserstände (1,53 m u. GOK) erbohrt.

Bezüglich des Grundwassers reicht die Bedeutung laut UB aufgrund fehlender Nutzungsfunktionen, der relativ großen Flurabstände und der geringen Verschmutzungsgefährdung aufgrund der nur schwachen Durchlässigkeit der Deckschichten über eine mittlere Stufe nicht hinaus.

Klima / Luft:

In der Klassifizierung der Klimatope nach der Synthetischen Klimafunktionskarte (KVR 2004) ist der Vorhabenbereich dem Parkklima zugeordnet. Im südlich umliegenden Untersuchungsgebiet ist vorwiegend Waldklima ausgebildet. Bereiche mit Gewässerlima (Rombergteich) ordnen sich unter. Randlich treten Vorstadt- und Stadtrandklimatope hinzu. Die o.g. Karte liefert Hinweise zu spezifischen Klimaeigenschaften, Luftaustausch und Lufthygiene. Demnach erfüllen die Talräume von Schondelle und Pferdebach u.a. mitsamt der Teiche Funktionen als Kaltluftammel- und -abflussbereiche. Im Talraum der Schondelle ist bei austauscharmen Wetterlagen ein Kaltluftabfluss in nördlicher Richtung zu erwarten.

Die Hauptverkehrsstraße B 54 erzeugt mit ihrem hohen Verkehrsaufkommen Emissionen von Abgasen (Stickoxide, Kohlendioxid, Kohlenmonoxid, Kohlenwasserstoff und Ruß), die im Umfeld der Straßen die lufthygienischen Verhältnisse verschlechtern.

Laut UB ist die klimatisch-lufthygienische Bedeutung des Vorhabenbereiches als hoch einzuschätzen. Mit den zahlreichen Baumfällungen ging allerdings eine Funktionsschwächung einher. Gerade im dicht bebauten städtischen Umfeld sind Parkklimatope mit den entsprechenden klimabegünstigenden Eigenschaften von hohem Wert. Die südlich angrenzenden Flächen des Rombergparks sind in ihrer Gesamtheit sogar von sehr hoher Bedeutung für das Klima und die Lufthygiene. Wesentliche Faktoren sind die zusammenhängende Bewaldung als „Luftfilter“ sowie die günstigen Klimafunktionen im Talraum der Schondelle.

Orts- und Landschaftsbild:

Es lassen sich außerhalb der bebauten Bereiche zwei Landschaftsbildeinheiten abgrenzen. Das nicht mehr genutzte, inzwischen ruderal überprägte B-Plangebiet liegt relativ zusammenhanglos zwischen den nördlichen Bereichen des bewaldeten Rombergparks und der Verkehrsachsen im Norden und Osten. Die Gebäuderuinen liegen heute nicht öffentlich zugänglich im auflaufenden Ruderalwald als temporärem Landschaftstyp. Störend auf das

landschaftliche Empfinden wirkt sich die Bundesstraße 54 mit dem Verkehrsknoten Am Rombergpark/Nortkirchenstraße und den davon ausgehenden starken Lärmemissionen aus.

Die zweite Landschaftsbildeinheit formt laut UB der Rombergpark aus, der sich westlich und südlich des Vorhabenbereiches ausdehnt. „Der Rombergpark stellt mit seinen natürlichen Waldbeständen und dem natürlichen Bachtal der Schondelle einen landschaftsästhetisch besonders hervorzuhebenden Teilraum des Untersuchungsgebietes dar. Zudem ist der Erholungswert aufgrund der sehr guten infrastrukturellen Ausstattung, der Lage und der Zugänglichkeit besonders hervorzuheben“. Im Fazit werden beide Einheiten hinsichtlich Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit als mittel bzw. sehr hoch gewertet.

Der Vorhabenbereich ist auffallend reliefiert. Er steigt von ca. 89 m üNN im Nordwesten auf ca. 100 m üNN (Sandsteinrücken) im Südosten an. Das südöstlich Plangebiet ist somit als Teilfläche einer Kuppe anzusehen.

Sach- und Kulturgüter:

Den Sachgütern im B-Plangebiet ist die Gasleitungstrasse zuzurechnen. Die Gebäude im Vorhabengebiet stehen nicht unter Denkmalschutz. Westlich grenzen Flächen und Objekte an, die denkmalgeschützt sind (Torhaus / Bodendenkmal Haus Brüninghausen). Daraus resultieren Vorgaben in Hinsicht auf einen Umgebungsschutz. Ebenso steht der Botanische Garten Rombergpark flächig unter Denkmalschutz. Der UB attestiert den kulturhistorisch bedeutsamen Elementen und Flächen eine sehr hohe Bedeutung und damit eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Inanspruchnahme bzw. Entwertung.

Im Sinne einer zusammenfassenden Wertung kommt der UB zum Ergebnis, dass das B-Plangebiet aus Sicht der Umweltschutzgüter insgesamt eine mittlere Bedeutung aufweist. Einige Vorbelastungen (Aufschüttungen, Altlasten, Lärm- und Abgasimmissionen) mindern die Werteinstufungen. Wie beschrieben kommt dem Umweltmedien Boden eine nur geringe Bedeutung zu. Dem gegenüber verdient die klimatisch-lufthygienische Bedeutung des Vorhabenbereiches sogar eine hohe Bedeutung. Und die kulturhistorisch bedeutsamen Elemente liegen ausschließlich im Geltungsbereich des Botanischen Gartens, grenzen aber räumlich nah ans Bebauungsplangebiet an.

13.2.2 Eingriffsbeschreibung und -bewertung

Der Umweltbericht als Teil B der Begründung beschreibt die erwarteten Eingriffe und nimmt eine Eingriffsbewertung vor für die o. g. aufgelisteten Schutzgüter. Die Ausführungen in der Begründung konzentrieren sich somit auf eine Zusammenfassung.

Mensch:

Die Zerschneidungs- und Barrierewirkungen, die mit der Planung verbunden sind, müssen in Zusammenhang mit dem geplanten Brückenschlag PHOENIX West über die B 54 betrachtet werden. Die städtebauliche Konzeption, die dem Bebauungsplan HOM 285 zugrunde liegt, berücksichtigt diese geplante West-Ost-Anbindung, nimmt die neue Wegeverbindung auf und führt sie weiter in Richtung Botanischem Garten. Da das B-Plangebiet selbst bislang für die Erholungsnutzung nicht zugänglich war, werden durch die Planung – in Verbindung mit dem genannten Brückenschlag – bezüglich der Durchgängigkeit und der Erlebbarkeit deutlich positive Effekte erzielt. Insgesamt sind die Wirkintensitäten der Planung bezüglich der Zerschneidungs- und Barrierewirkungen als gering erheblich bzw. perspektivisch positiv einzustufen. Grundsätzlich ist mit der Ansiedlung eines SO-Gebietes – Dienstleistungszentrum -

zwar mit einer Zunahme von Betriebs- und Verkehrslärm oder auch Lichtimmissionen zu rechnen. Die Wirkintensität ist jedoch als gering einzuschätzen, da das B-Plangebiet innerhalb eines lärmvorbelaasteten Bereiches an der B 54 liegt. Mit Ausnahme des zu erwartenden anlagebedingten Flächenverlustes und dem damit verbundenen, sichtbaren Freiraumentzug, der eine sehr hohe Wirkintensität bei mittlerer Raumempfindlichkeit entfaltet, haben die betrachteten Wirkfaktoren auf die für das Schutzgut „Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit“ bezogenen Prüfkriterien, eine insgesamt geringe Intensität.

Fauna und Flora / Biologische Vielfalt:

Die Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfungen kommen zum Ergebnis, dass von der Vorhabenrealisierung keine planungsrelevanten Arten betroffen werden, soweit gewisse Vorsorge- maßnahmen durchgeführt werden (u. a. Baumhöhleninspektion vor Fällung, u. a. hinsichtlich Zwergfledermaus). In den Gebäuden wurden keine Nistnachweise vorgefunden. Bezüglich der planungsrelevanten Vogel- und Fledermausarten kommt die Konfliktanalyse im UB unter Berücksichtigung der angeführten Vermeidungsmaßnahmen (die zudem als Hinweise in den B-Plan aufgenommen werden) zu dem Ergebnis, dass es durch den B-Plan und die damit verbundenen Baumaßnahmen sowie den Bau und Betrieb zu keiner Beeinträchtigung von europäischen Vogelarten kommt.

An betroffenen, national geschützten Arten listet der Umweltbericht eine Heuschrecken-, eine Grabwespen- sowie eine Zwergfarnart auf. Die Arten verlieren im Folge der Planrealisierung ihre Sonderbiotoptypen (siehe Kap. 13.2.1. und 13.2.3).

Der Verlust zahlreicher alter, schutzwürdiger Bäume (siehe Kap. 13.2.4) sowie der im Zuge der Bebauung entstehende und anlagebedingte Verlust der o. g. Baumhecke führten / führen zu einer hohen Eingriffsintensität. Diese Bäume wurden im Qualitäts- und Potenzialflächenplan (2006) auf Grundlage der Baumeinmaße dokumentiert. Dabei wurden verschiedene Altersklassen und Vitalitätsgrade erfasst.

Die von Nord nach Süd entlang der ehemaligen Zufahrt liegende Baumhecke ist einer der wenigen baumbestandenen Teilflächen, die von Eingriffen bislang verschont wurden. Insbesondere die markante Esche veranlasste anfangs dazu, die bauliche Entwicklung der Fläche weit gen Osten zu schieben. Auf einen Hinweis der Parkleitung hin (u. a. Eschentriebsterben, Bäume mit exzentrischem Wuchs) erfolgte im Sommer 2016 durch die Freiraumplanung in 61/4-4 eine optische Bewertung dieser Baumhecke. Im Fazit wurde tabellarisch / schriftlich dokumentiert, dass das Gros dieser Baumhecke eine bedingte Vitalität und z. T. eingeschränkte Verkehrssicherheiten aufweist. 7 Bäume waren schon gefällt, 18 Bäume weisen bedingt durch Konkurrenzdruck einen exzentrischen Wuchs oder geringe Vitalität auf und lediglich 3 Bäume erschienen robust genug, um erhaltenswert zu sein. Der Erhalt dieser drei Bäume hätte allerdings die städtebaulichen Entwicklungsabsichten deutlich behindert und eingeschränkt, weshalb vor dem Hintergrund der Gesamtbewertung im Zuge der Abwägung aller Belange die Rodung der Baumhecke begründet ist.

Ebenso entfällt die vorhandene Baumreihe im südwestlichen Plangebiet (entlang des ehemaligen Betriebsweges), bestehend aus vier Bäumen (Berg-Ahorn, Esche). Nach Auskunft der Parkleitung sind die Bäume bedingt vital und somit nicht erhaltenswert. Darüber hinaus stehen sie im Schutzstreifen der Gasleitung. Und letztendlich wird der Baustellenverkehr zur Schüttung des Erdwalles für die Brücke über die B 54 diese Trasse nutzen, wobei weitere Einwirkungen auf den Baumbestand zu erwarten wären.

Der Verlust ruderaler Strukturen ist eher als mittelschwerer Eingriff zu werten, obwohl die städtebauliche Planung hier zu einem flächigen Ruderalverlust an Flächen mit derzeit hoher

biologischer Vielfalt führt. Dem gegenüber entstehen Ruderalstandorte in einer Großstadt an anderen, aufgegebenen Nutzungsstandorten immer wieder neu.

Das Plangebiet ergänzt derzeit randlich einen Biotopverbundkorridor. Die geplante Bebauung des B-Plangebietes schränkt die südlich und südöstlich angrenzenden Verbundfunktionen jedoch nicht ein.

Die untersuchten Wirkungen der Planung auf die Tier- und Pflanzenwelt sind mit Ausnahme der Flächeninanspruchnahme unter Berücksichtigung der oben aufgeführten bauseitigen und landschaftspflegerischen Minimierungs- und Vermeidungsaspekte in ihrer Intensität als gering zu bewerten, so dass unabhängig von der Raum- und Artenempfindlichkeit diesbezüglich keine erheblichen planbedingten Auswirkungen verbleiben. Dem gegenüber ist der dauerhafte Verlust von für den Naturhaushalt wertvollen Biotoptypen mit mindestens mittlerer Empfindlichkeit durch Überbauung und Flächeninanspruchnahme in einem Umfang von ca. 2 ha als erhebliche planbedingte Auswirkung zu bilanzieren.

Boden:

Für die bereits bebauten oder versiegelten Standorte ist die Auswirkungsstärke aufgrund der oben aufgeführten geringen Schutzgutempfindlichkeit trotz einer sehr hohen Wirkintensität des Eingriffes insgesamt gering.

Wasser:

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsstrategien sind aufgrund der durchweg geringen Wirkintensitäten unabhängig von der Schutzgutempfindlichkeit keine planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erkennbar, die das Maß der Erheblichkeit überschreiten.

Klima / Luft:

Bei gegebener flächig hoher Schutzgutempfindlichkeit und einer sehr hohen Wirkintensität ergibt sich bezüglich des Verlustes klimarelevanter Freifläche (ehemals mit reichem Baumbestand) durch Versiegelung / Überbauung in einer Größenordnung von ca. 2 ha eine sehr hohe Auswirkungsstärke. Diese Einwirkungen können durch klimadienliche Minderungsmaßnahmen gedämpft werden. Die lufthygienische Situation (weniger Grün / mehr Verkehrsfrequenz) wird sich im Wirkraumgefüge zur B 54 unmerklich verschlechtern. Gemäß der Aussagen zur Lufthygiene werden die Grenzwerte eingehalten. Zudem ergeben sich Minderungspotenziale, die festgesetzt werden (flächiges Grünkonzept, Dachbegrünung).

Orts- und Landschaftsbild:

Der dauerhafte Verlust von ehemals baumbestandener Landschaft und landschaftlichen Strukturelementen sowie die Raumentwertung durch die erwarteten Randeffekte (Zunahme der Technisierung des Landschaftsbildes im Umfeld / Verstädterung am Rand des Botanischen Gartens) führen zu einer hohen Wirkintensität. Die Eingriffsschwere kann nur durch entsprechende Begrünungsmaßnahmen mittelfristig gemindert werden!

Sach- und Kulturgüter:

Der Verlauf der Gastrasse bleibt von der Planung unberührt. Hinsichtlich der Belange des Botanischen Gartens berücksichtigt die vorliegende Planung umfassend das gegebene kulturhistorisch bedeutsame Umfeld. So werden im westlichen Plangebiet die Vorgaben für den Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Torhauses sowie des Bodendenkmals Haus

Brünninghausen, aber auch die imposante Hofplatane, beachtet. Unter diesen Voraussetzungen sind die Wirkintensitäten der B-Plan-Festsetzungen als gering einzustufen.

13.2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung, zur Grüngestaltung, zum Ersatz sowie zum ökologischen Ausgleich

Im Umweltbericht werden die auf den städtebaulichen Entwurf abgestimmten Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung (V), -minderung (M), zur Grüngestaltung (G), zum funktionalen Ersatz (E) sowie zum ökologischen Ausgleich (Kompensation K) beschrieben. Die Maßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan übernommen und sind in der Begründung beschrieben.

Aufgrund des Konkretisierungsgrades des städtebaulichen Konzeptes konnte ein spezifisches grünordnerisches Konzept erstellt werden. Hauptziel ist die geplante städtebauliche Struktur und seine Baubereiche in die umgebende Landschaftsgestalt und Erholungsfunktion durch grünordnerische Maßnahmen zu integrieren. Das Grünkonzept und weitere grünordnerische Maßnahmen sind unter den Kapiteln 4.6 aufgeführt und begründet. Von daher folgt am Ende dieses Kapitels ausschließlich eine Differenzierung der Maßnahmen nach den Kategorien Vermeidung, Minderung, Grüngestaltung und Baumersatz.

Vermeidungsmaßnahmen (V):

- Erhalt einer Baumreihe im südlichen Planbereich (Nr. 52, 177, 182, 183, 187) mittels Erhaltungsgebot (V);
- Erhalt einer Blut-Buche (Nr. 13) im nördlichen Planbereich mittels Erhaltungsgebot (V);
- innerhalb der Gebäudemauern mit einem stärkeren Besatz (Mauerfugenvegetation) von Braunstieligen Streifenfarn (*Asplenium trichomanes*; R. L. NRW mit V-Status) empfiehlt der Umweltbericht das Umpflanzen der Zwergfarne in ein geeignetes Mauerfugenbiotop im Vorfeld der Abrissmaßnahmen. Ebenso empfiehlt der Umweltbericht ein Absammeln von Amphibienfunden im Vorfeld der Abriss- und Erdarbeiten. Auch zu den Grabwespenfunden sollen ebenfalls Möglichkeiten zur Schaffung von Ersatzbiotopen im Vorfeld des Bauantragsverfahrens erörtert werden. Die genannten, art- oder tiergruppenbezogenen Maßnahmen, können im Kontext mit der Ökologischen Baubegleitung Erörterung finden. Diesbzgl. Erörterungen oder Anweisungen veranlasst das Umweltamt als zuständiges Fachamt;
- Einhalten eines gebührenden Raumabstandes zwischen der Vorhabenfläche und den denkmalgeschützten Flächen und Objekten (Torhaus; Hof-Platane; Bodendenkmal Haus Brünninghausen; Heckenumriss; Böschungen des Botanischen Gartens) im Botanischen Garten (V; M; E);
- Schutz der westlich angrenzenden Hof-Platane im Kontext mit dem geplanten Bau einer Tiefgarage – siehe Hinweise im Kapitel 14;
- Vorhalten eines 5 m breiten Uferrandstreifen gemäß Landeswasserrecht südlich des geplanten Biergartens (V);
- Formulierung artenschutzrechtlicher Maßnahmen im Vorfeld von Gebäudeabriss und Baumfällungen (hier: Höhlenbäume) (V);
- Formulierung artenschutzrechtlicher Maßnahmen im Betriebsfall: Vor dem Hintergrund der kartierten Vogel- und Fledermausfauna erfolgen Empfehlungen und Hinweise zur Minimierung des Vogelschlagrisikos an Scheiben und zu Verminderungsmaßnahmen beim Einsatz flächenwirksamer Beleuchtung (V, M);

- Teilöffnung der Vorhabenflächen zugunsten der Öffentlichkeit mit Wegeverbindungen (V);
- Einhalten eines 25 m Waldabstandes zum Buchenwald (V).

Minderungsmaßnahmen (M):

- Sammlung, Rückhaltung und gedrosselte Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die Schondelle als Vorflut (5 l/sec). Naturnahes Entwässerungskonzept für die Gesamtfläche (M);
- Mit Ausnahme der Fahrspuren und Straßenanbindungen sind die übrigen zu befestigenden Flächen (z. B. Stellplätze, Terrassen, Wege) wasserdurchlässig zu bauen (M);
- Formulierung artenschutzrechtlicher Maßnahmen für den Anlagenbetrieb z.B. Beleuchtung (M, V);
- Pflanzung einer Baumreihe Tulpenbäume zwischen der westlichen Fassade des Hotels und dem Hofplatz am ehemaligen Haus Brüninghausen zur Grün- und Funktionseinbindung (M).

Grüngestaltungsmaßnahmen (G):

- Grundsätzlich ist je 5 Stellplätze im SO-Gebiet ein großkroniger Baum zu pflanzen (G, M). Ausgenommen sind hiervon die Restriktionsflächen im Umfeld der Gasleitung;
- Sicherung öffentlicher Grünfläche im westlichen Planbereich mitsamt einem Rad- und Wanderweg in Richtung Buchenwald (G, V). Zudem Sicherung von Hangflächen für eine Gehölzbegrünung durch den Botanischen Garten;
- Nicht bebaute oder versiegelte Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Festsetzung von Freiflächen als private Grünflächen. Definition von Unterpflanzungen aus Rasen, Boden-deckern, Hecken oder heimischen Sträuchern (G, M);
- Festsetzung extensiver Dachbegrünungen auf den Flachdächern (Begründung s. o.; G, M);
- Schaffung neuer Baumreihen (G, E, M) zur Raumgliederung;
- Begrünung von Teilflächen innerhalb der privaten Grünfläche mit Einzelbäumen oder Baumgruppen (G, E, M);
- Begrünung der öffentlichen Verkehrsgrünfläche (G, E, M);
- Herstellung eines Waldmantels aus heimischen Sträuchern entlang des Buchenwaldrandes zum Schutz des Buchenwaldes (G, E, M).

Ersatzmaßnahmen (E):

- Siehe oben;
- Ermittlung des resultierenden Baumersatzes im Geltungsbereich des Hom 285 (E, siehe Kapitel 13.2.4).

Ökologische Ausgleichsmaßnahmen (K):

Keine (siehe Kap. 13.2.4).

Insbesondere die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zum Artenschutz wurden weiter qualifiziert und anschließend in die Hinweise zur Festsetzungslegende aufgenommen. Weiterhin wurden für vorgenannte Flächen und Maßnahmen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Bebauungsplan trifft eine textliche Festsetzung zur extensiven Begrünung der Flachdächer, um die stadtklimatischen, entwässerungstechnischen und ökologischen Auswirkungen

einer baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes zu minimieren.

Die Teilverdunstung auf den dachbegrünter Flächen bewirkt Kühlungseffekte der Umgebungsluft im Sommer, was sich im bebauten Umfeld positiv auf das Mikroklima auswirken kann. Ebenso reduzieren Gründächer die Wärmeabstrahlung im Sommer, was die Aufheizung in bebauten und versiegelten Bereichen wirksam minimiert. In heißen, wie auch in kühlen Jahreszeiten leisten Gründächer einen zusätzlichen Dämmeffekt, was sich kostenreduzierend auf Energieaufwendungen zum Heizen oder Kühlen auswirkt. Mit Gründächern kann in Teilen den Aspekten der Klimaanpassung Rechnung getragen werden.

Gründächer leisten gleichzeitig einen Beitrag zur Rückhaltung bzw. Abflussverlangsamung des anfallenden Niederschlagswassers, was der Entlastung des Kanalnetzes zugutekommt. Dadurch dämpfen sie die Auswirkungen von Überflutungsgefahren. Die Wirksamkeit hinsichtlich der Rückhaltung wird durch den festgelegten Abflussbeiwert C definiert.

Gründächer ermöglichen die Pflanzung von Blühstauden. Damit steigern sie das Nahrungsangebot für Insekten- und Vogelarten und können somit ansatzweise den funktionalen Verlust an Freiraum minimieren.

Über die mikroklimatischen Vorteile hinaus, entwickeln begrünte Dachflächen eine optische Wohlfahrtswirkung für den Menschen, sobald diese Dachflächen einsehbar sind.

Mit der Umsetzung einer Dachbegrünung entstehen zusätzliche Kosten für ggf. eine angepasste Statik sowie für den Begrünungsaufbau. Ebenso entstehen Kosten für gründachspezifische Pflegemaßnahmen. Fachgerecht realisierte extensive Dachbegrünung verursacht allerdings relativ geringe Pflegeaufwendungen. Dem gegenüber rechtfertigt Dachbegrünung gemäß der Entwässerungssatzung der Stadt Dortmund eine Halbierung der Abwassergebühr. Kostenreduzierend sind ebenso die Aspekte des Bautenschutzes (Schutzfunktion für den Dachaufbau und Langlebigkeit der Dachabdeckung) zu bewerten.

Anlagen zur Photovoltaik und Dachbegrünung lassen sich kombinieren. Soweit die PV-Anlage aufgeständert wird, ist eine flächige, extensive Dachbegrünung technisch möglich und brandschutzbezogen begrüßenswert. Zudem wirkt sich der lokale Kühleffekt der Bepflanzung positiv auf die Produktivität der PV-Anlage aus.

Die Flachdachfläche ist zu mindestens 70 % (einzelfallbezogen) extensiv zu begrünen. Die festgesetzte Dachbegrünung wird nicht zu 100 % vorgegeben, um den eventuellen Bau von Oberlichtern und erforderlichen technischen Aufbauten zu ermöglichen.

13.2.4 Anwendung der Eingriffsregelung / Sonstige Ersatzerfordernisse

Das Bebauungsplangebiet liegt im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Um die planungsrechtliche Grundlage für eine Umnutzung der Entwicklungsflächen hin zu Sonderbauflächen sicherzustellen, soll der Bebauungsplan Hom 285 aufgestellt werden.

Nach § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist u.a. bei der Aufstellung von Bauleitplänen, aufgrund derer Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden. Im Rahmen der Abwägung sind somit geeignete Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und zum ökologischen Ausgleich festzulegen.

Im vorliegenden Fall kommt allerdings der § 30 Abs.2 Nr.3 Landschaftsgesetz NRW (LG NW) zum Tragen. Hierbei gelten neben den in § 14 Abs. 2 und 3 des BNatSchG geregelten Fällen in NRW nicht als Eingriffe die Beseitigung von durch Sukzession entstandene Biotope oder Veränderungen des Landschaftsbilds auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, sobald hierfür die Aufnahme einer neuen Nutzung geplant ist (sog. „Natur auf Zeit“-Regelung). Im Fazit bedeutet dies, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet.

Wald im Sinne des Gesetzes ist von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet war (und ist teilflächig noch) gekennzeichnet durch das Vorhandensein zahlreichen alten Baumbestandes (siehe Kap. 13.2.2). Die Baumliste auf Grundlage des erstellten Baumeinmaßes dokumentiert im Bebauungsplangebiet und seinen Nachbarflächen insgesamt 235 Bäume größer 0,8 m Stammumfang. Davon waren nur neun Nadelgehölze.

Teilt man die kartierten Bäume den Teilräumen zu, ergibt sich folgendes Bild:

- 28 Bäume standen innerhalb des Anbauverbotsstreifens der B 54;
- 104 Bäume innerhalb des Botanischen Gartens;
- 4 Bäume am Waldrand und
- 94 Bäume im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Hom 285. Davon waren 5 kartierte Bäume bereits 2006 gefällt.

Die Gesamtfläche fällt unter die Regelung „Natur-auf-Zeit“, weshalb keine Funktionskompensation notwendig wird. Im Gesamtfazit dieser formellen Betrachtungen erfolgt zwar eine verbale Gewichtung der Biotopwertigkeiten innerhalb der Umweltprüfung, es besteht jedoch kein Erfordernis einer Flächen- und Funktionskompensation.

Vor dem Hintergrund des Baumbestandes und seiner im Qualitäts- und Potenzialflächenplan (2006) dokumentierten Wertigkeit sind das Umwelt- und das Stadtplanungs- / Bauordnungsamt überein gekommen, dem ehemaligen Baumbestand im Zuge einer Verlust- und Ersatzbilanz in Anlehnung an das Modell der Baumschutzsatzung seiner ökologischen und landschaftsgestalterischen Wertigkeit im Grenzbereich zum Botanischen Garten Rechnung zu tragen. Dabei handelt es sich nicht um Bäume, die sukzessiv entstanden sind, sondern die im Umfeld des Wirtschaftshofes gepflanzt wurden.

Somit sind für die künftigen Bauanträge, analog zu den bereits vorab durchgeführten oder geplanten Maßnahmen (Abriss Pferdestall, Brücke-Wall-Planung, Ausbau Straße Am Rombergpark), Fällanträge beim Umweltamt zu stellen. Mit Ausnahme der 6 durch Erhaltungsgebot geschützten Bäume im Geltungsbereich des Hom 285 sind in den Sondergebieten SO 1 bis SO 3 insgesamt 43 Bäume und im Sondergebiet SO 4 11 Bäume zu fällen.

Der Bebauungsplan Hom 285 setzt Baumpflanzungen fest. Dabei sind die stellplatzbegleitenden Bäume grundsätzlich als gestalterische „Pflichtaufgaben“ zu werten - die Baumpflanzungen entlang von Wegen oder in Grünflächen können aber als Ersatzbäume angerechnet werden.

Wie oben dargelegt, sind zu den jeweiligen Bauanträgen Fällanträge zu stellen. Etwaige Ersatzbaumverpflichtungen sind dort geregelt und werden daher nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zum Hom 285.

Die vorangegangene Analyse belegt, dass zu den jeweiligen Planungsabsichten im Umfeld des Bebauungsplangebietes über Fällanträge befunden wurde und dass über künftige Fällanträge für den Bebauungsplanbereich im Baugenehmigungsverfahren zu befinden ist. Von daher sind im Aufstellungsverfahren zum Hom 285 keinerlei Kompensationsregelungen zu treffen.

13.3 Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung der Stufen I und II

Aufgrund der Beschaffenheit des Plangebietes mit leerstehenden Gebäuden, Gehölzstrukturen, dem Botanischen Garten Rombergpark und dem benachbarten Laubwald wurde im Vorfeld der Auftrag zur Erarbeitung einer Artenschutzprüfung einschließlich faunistischer Erhebungen beauftragt. Zum Umweltbericht wurde eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (ASP) der Stufe I erstellt.

Deren Ergebnisse führten zum Verdacht / Nachweis planungsrelevanter Arten in den Tiergruppen Avifauna und Fledermäuse. Aus diesem Grund musste die Kartierung ausgeweitet werden, so dass eine Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung (ASP) der Stufe II erstellt wurde. Die Auswertungsergebnisse wurden im Juli 2017 vorgelegt, wobei zusätzlich eine Ausdehnung auf die Artengruppe der Reptilien erfolgen musste, da es hierzu im Zuge der Öffentlichkeitsbeteiligung galt, einem Hinweis nachzugehen. Die umfangreichen Ergebnisse sind dem überarbeiteten Gutachten (September 2017) zu entnehmen.

Das Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) stellte eine naturschutzfachlich begründete Auswahl von Arten zusammen, die als planungsrelevante Tier- und Pflanzenarten zu betrachten sind. Für den Untersuchungsraum und seine Biotopstruktur sind u. a. zahlreiche Vogel- und Fledermausarten belegt. Zum Anderen gab es durch den ehemaligen Leiter des Botanischen Gartens einen Verdacht auf Schleiereule im / am Stallgebäude. Die als „planungsrelevante Tierarten“ zusammengefassten Arten werden für das betreffende Messtischblatt zusammengestellt. Das Fachinformationssystem „Streng geschützte Arten“ (FIS) der LANUV (2013) wurde bezüglich der Vorkommen planungsrelevanter Arten abgefragt (s.o.). Es wurde das Messtischblatt 4510 (Witten), in denen der Untersuchungsraum liegt, zugrunde gelegt. Alle Arten, der entsprechend der vorkommenden Lebensraumtypen reduzierten Liste, deren Vorkommen im Untersuchungsraum nicht durch Kartierungen geprüft wurde, werden im Artenschutzfachbeitrag berücksichtigt, sofern aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen eine Funktion des beplanten Bereiches als Lebensraum der Art nicht auszuschließen ist.

Im Ergebnis wurden im Freigelände vier bis fünf Fledermausarten nachgewiesen, allerdings durch Begehungen nachweislich nicht innerhalb der Gebäude. Der Gewölbekeller wurde nicht begangen, da er zum Zeitpunkt der Kartierung bereits mit Beton verblombt war. Im Vorfeld wurden durch den Gutachter IVU (2013) dort Dokumentationsfotos angelegt. Die Gewölbemauern bestehen aus Ziegel und sind dicht verputzt. Bei der Begehung und Fotodokumentation des Kellers wurden keine Fledermäuse angetroffen.

Des Weiteren wurden im Umfeld des B-Plangebietes 6 planungsrelevante Vogelarten nachgewiesen. Brutnachweise in den Gebäuden lagen nicht vor. Lediglich im Stallgebäude wurde ein Uhu-Gewöll angetroffen. Dabei ist hervorzuheben, dass alle Gebäudeöffnungen in den letzten Jahren nach Möglichkeit verschlossen wurden. Ein stetiges Vorkommen weiterer planungsrelevanter Vogelarten kann auf Grund der durchgeführten Untersuchungen ausgeschlossen werden. Amphibien- und Reptilienarten wurden nicht angetroffen, zumal fehlen für Amphibien potentielle Laichgewässer im Plangebiet.

Aufgrund des kartierten Artenspektrums formuliert die ASP Stufe II zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung. Die im Gutachten formulierten Empfehlungen finden als Hinweis Eingang in die Festsetzungslegende zum Bebauungsplan. So z. B.: „Sollte im Zuge der Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes festgestellt werden, dass besonders oder streng geschützte Tierarten betroffen sind, so ist nach den artenschutzrechtlichen Vorschriften gemäß der §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz zu verfahren.“

Die ASP Stufe II kommt zum Ergebnis: Unter der Vorgabe, dass die im Rahmen dieses Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags genannten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden,

treten nach gutachterlicher Einschätzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit Ausnahme der Arten Zwergfledermaus und Graues Langohr nicht ein. Zur abschließenden Beurteilung denkbarer Quartierverluste von Zwergfledermaus und Grauem Langohr (Baumhöhlen, Abrissgebäude) sind weitere Untersuchungen im Vorfeld von Bauanträgen erforderlich.

Ergänzend ist festzuhalten, dass die im Kap. 13.2.1 gemäß Umweltbericht erwähnten national geschützten Insekten- und Pflanzenarten nicht thematischer Gegenstand des Gutachtens zum Artenschutz und planungsrelevanten Arten ist, sondern ggf. in der zu veranlassenden Ökologischen Baubegleitung Berücksichtigung finden.

13.4 Anwendung der Bodenschutzklausel

Die Aspekte der Bodenschutzklausel gemäß § 1a Abs. 2 BauGB schreiben den sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden vor. Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraum sollen demnach die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung haben.

Das Planvorhaben liegt im baurechtlichen Außenbereich. Die Bestandssituation weist bezüglich des Bebauungsplangebietes Flächen auf, die zu mehr als ca. 60 % bebaut und versiegelt waren. Infolge der Flächenreaktivierung sollen die bebauten und versiegelten Flächen beseitigt und die Fläche einer neuen Nutzung als Sonderbaufläche zugeführt werden (Flächenrecycling). Die Umnutzung durch neue Nutzungen und Gebäude wird zugunsten einer vom Grundsatz her sinnvollen Wiedernutzbarmachung von Flächen in Kauf genommen, wobei die vorhandene Dortmunder Infrastruktur genutzt wird. Diese Planungsabsicht trägt der Bodenschutzklausel Rechnung und verhindert zusätzliche Inanspruchnahme von Freiraum im Außenbereich.

Zudem werden bodenschutzrechtliche Belange in dem Kapitel Hinweise der Festsetzungslegende zum Bebauungsplan aufgeführt.

13.5 Monitoringverfahren

Spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (bzw. nach teilweiser oder vollständiger Planrealisierung) ist eine Überprüfung durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Stadtämter vorgesehen. Es gilt beim Monitoring gemäß § 4c BauGB zu überprüfen, ob sich die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden oder nachweislich darüber hinausgehen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Das Monitoringkonzept wie auch die jeweiligen Monitoringmaßnahmen umfassen die folgenden Prüf Aspekte auf Basis der Festsetzungen und vertraglichen Vereinbarungen:

- Überprüfung der Einhaltung der Flächenversiegelung bzw. der festgesetzten GRZ, aber auch der Art der jeweiligen Flächenversiegelung,
- Überprüfung der Umsetzung der Grünfestsetzungen, der Erhaltungsgebotsfestsetzungen sowie der Festsetzung zur Waldmantelpflanzung und der extensiven Dachbegrünung,
- Überprüfen des realisierten Baumersatzes im Bebauungsplangebiet gemäß Fällantrag,
- Überprüfung der Umsetzung zum Bau der Retentionsanlagen,

- Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Sach- und Kulturgüter, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild.

Die Ergebnisse des Monitorings werden dokumentiert und etwaigen Mängeln wird, ggf. in Zusammenarbeit mit dem diesbezüglichen Fachbereich, nachgegangen.

13.6 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen, nicht zuletzt seit der Novelle des BauGB 2011, dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll gemäß § 1a Abs. 5 BauGB sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Das Ziel des Klimaschutzes ist die Minderung der Treibhausgas-Emissionen, die als Hauptursache der globalen Erderwärmung gilt. Als Klimaanpassung werden vorausschauende, reaktive Maßnahmen bezeichnet, die die Auswirkungen des Klimawandels auf den Menschen reduzieren.

Einen wesentlichen Beitrag zur Reduzierung der Treibhausgas-Emissionen sowie zur Klimaanpassung leisten auf der Ebene der Stadtentwicklung kompakte Siedlungsstrukturen, die Vermeidung von Verkehrsemissionen, die Freihaltung der Frischluftschneisen, die Schaffung von Freiflächen und die Reduzierung der Bodenversiegelung; auf Gebäudeebene sind ein geringer Energieverbrauch, die energieeffiziente Wärme- und Kälteerzeugung, die Nutzung regenerativer Energien sowie Dach- und Fassadenbegrünung zu nennen.

Nach Aussagen des UB ist im Planbereich Parkklima und südlich davon Waldklima vorherrschend. Der vorliegende Bebauungsplan leistet durch eine maßvolle bauliche Wiedernutzung südlich der Straße Am Rombergpark einen Beitrag zum Klimaschutz, da er Freiflächen und eine begrünte Stellplatzanlage bereitstellt. Dabei nimmt die neue Bebauung im nördlichen Planbereich die Strukturen der ehemaligen Bebauung axial auf. Eine Durchlüftung (Luftaustausch / Hauptwindrichtung SW) dieser Neubebauung scheint gegeben. Die zusätzliche Bebauung im südlichen Abschnitt ist ebenfalls nicht quer zur Hauptwindrichtung gestellt, sondern axial in Richtung der B 54. Die südlichen Waldflächen werden nicht in Anspruch genommen.

Die Südausrichtung eines Teils der Bebauung ermöglicht eine Solarnutzung. Eine extensive Begrünung aller Flachdächer ist im Bebauungsplan festgesetzt. Beides schließt sich nicht aus, da aufgeständerte Solaranlagen mit einer Dachbegrünung konform gehen.

14. Belange des Denkmalschutzes / Erhaltungsgebote

Sowohl der Rombergpark als auch das Torhaus Brünninghausen von 1681 sind als Überbleibsel des einstigen bedeutenden Dortmunder Adelssitzes Bestandteil der Dortmunder Denkmalliste.

Die westliche Entwicklungsfläche liegt in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Torhaus, der alten Hof-Platane sowie zum historischen Schlossgrundriss. Belange des Denkmalumgebungsschutzes sind im Rahmen der Bauantragsverfahren zu prüfen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Das zu Beginn des 19. Jahrhunderts von dem Architekten August Reinking neu im klassizistischen Stil errichtete Herrenhaus (Haus Brünninghausen) wurde im Zweiten Weltkrieg stark zerstört. Die ausgebrannte Ruine wurde in den Nachkriegsjahren gänzlich abgetragen. An dessen Stelle errichtete man zwischen 1959 und 1961 nach Entwürfen der Architekten Hans-Otto Groth, Werner Lehmann und Wolfram Schlote das Hotel und Restaurant Rombergpark sowie die Fachschule für Gastronomie und Hotelgewerbe. Der Gebäudekomplex unterlag nicht dem Denkmalschutz.

Zum Herrnsitz gehörte ein Gutshof, der östlich vom Schloss errichtet wurde. Die verschiedenen Gebäude entstanden überwiegend in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. 1926/27 erwarb die Stadt Dortmund den Gutshof. Zum Gebäudekomplex des Gutshofes gehörten die Rentei, ein Schweizerhaus, Pferdeställe, zwei Scheunen, Kuhstall, Gesindehaus, Schweineställe, Gewölbekeller, Futtersilos, Scheunen und eine Wohnung für einen Schmied. Die Gebäude wurden vielfach umgebaut und den jeweiligen Bedürfnissen angepasst. Vermutlich um 1960 wurde der ehemalige Gutshof als Betriebshof der Stadt genutzt. Eine Denkmaleigenschaft des ehemaligen Gutshofes liegt ebenfalls nicht vor.

Zwei Torbogen-Schlusssteine mit Gravuren von hier untergebrachten Kriegsgefangenen (Königskrone, Schriftzüge Franck / Germain / 1943 sowie Decauwert / Auguste) befinden sich im Bereich der ehemaligen Brauerei (Querriegel des zentralen Gebäudekomplexes im Sondergebiet SO 2). Der Querriegel wird vor dem Hintergrund der historischen Nutzung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Regelungen zum Umgang mit dem Gebäude einschließlich der vorgenannten Schlusssteine werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Der unterirdische Gewölbekeller, der sich im Bereich des Sondergebietes SO 3 befindet, wird mit einem Erhaltungshinweis versehen. Hier sind weitergehende Untersuchungen erforderlich, um eine mögliche Erhaltung beurteilen zu können. Regelungen zum Umgang mit dem Gewölbe werden in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen.

Im Westen an das Bebauungsplangebiet angrenzend steht die imposante ehemalige Hof-Platane (Baumnr. 107). Da sie räumlich und funktional zum Haus Brünninghaus gegenüber dem Torhaus steht, kommt ihr ebenfalls eine denkmalpflegerische Bedeutung zu. Im Kontext zum geplanten Bau einer Tiefgarage unter dem Hotel ist daher der Belang zum Schutz dieser Platane zu berücksichtigen. In den städtebaulichen Vertrag wird eine Vorgabe aufgenommen, dass etwaige Grundwasserabsenkungen zu versagen sind und die Baugrube zugunsten des Baumes abzuspunden ist.

Das gesamte Plangebiet ist zudem als archäologische Verdachtsfläche gekennzeichnet. Nach dem Abriss der WIHOGA hat die Denkmalbehörde das westliche Gelände mit zwei kleineren Schürfgruben und zwei langen Suchschnitten sondiert. Dabei wurden neuzeitliche Auffüllungen bis in ca. 3,50 m Tiefe festgestellt. Außerdem wurden Teile eines Ziegelgewölbes freigelegt, deren Abmessungen nicht geklärt werden konnten. Folglich ist damit zu rechnen, dass unter den Auffüllschichten noch Bodendenkmäler erhalten sind, die im Falle einer Bebauung in größerer Tiefe ausgegraben werden müssen. Nach gegenwärtigem Stand sind auf dem Gelände des ehemaligen Betriebshofes keine Grabungen erforderlich. Es ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Mit der Vorlage der Unteren Denkmalbehörde vom 21.06.2005 (Drucksache Nr.: 02336-05)

wurde „die „Eintragung des Botanischen Gartens Rombergpark in die Denkmalliste“ beschlossen. Die darin enthaltene Abgrenzung des Flächendenkmals ist zu beachten. Durch die Verschiebung der räumlichen Abgrenzung des Bebauungsplanes Hom 285 nach Osten wird dem denkmalpflegerisch relevanten Bereich, bestehend aus Gräfte, Torhaus, Hof-Platane und ehemaliger Hofplatz samt nachgezeichnetem Hecken-Grundriss des ehemaligen Hauses Brünninghausen mehr Raum gegeben und eindeutig dem Gesamtkomplex Botanischer Garten Rombergpark zugeordnet.

Im Bereich des Plangebietes verläuft die Grenze des Flächendenkmals entlang des südwestlichen Geltungsbereiches mit einer Überschneidung im Bereich des geplanten Biergartens. Vor diesem Hintergrund handelt es sich hierbei um eine erlaubnispflichtige Maßnahme nach § 9 DSchG NRW. Alle Maßnahmen in diesem Bereich sind nur zulässig, sofern eine Zustimmung des Landschaftsverbandes Westfalen-Lippe (LWL), LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen vorliegt.

Gemäß Stellungnahme der Denkmalbehörde im Rahmen des Beteiligungsverfahrens kann die angedachte Fläche als Biergarten genutzt werden, ohne dass eine mehr als geringfügige Beeinträchtigung (§ 9 Denkmalschutzgesetz) zu erkennen ist, wenn folgende Punkte eingehalten werden:

- Die Fläche darf nicht bebaut werden;
- Anstelle von Sonnenschirmen darf die Fläche mit Bäumen bepflanzt werden;
- Einzelne Sonnenschirme sind nur im Ausnahmefall zulässig;
- Die Befestigung der Fläche darf mit einer wassergebundenen Decke erfolgen;
- Eine Einfriedung kann mittels Heckenpflanzen (keine Koniferen oder Kirschlorbeer) wie Liguster oder Hainbuche erfolgen. Allerdings ist zu gewährleisten, dass die Höhe der Hecke einen Meter nicht überschreitet. Einfriedungen als Holz- oder Metallzaun, Mauer aus Ziegel- oder Naturstein sowie Gabionen sind unzulässig.

Zielsetzung ist es, der besonderen Lage an dieser Schnittstelle zwischen Park und Bebauung mit einer entsprechenden Eingrünung gerecht zu werden. Insbesondere sind die Blickbeziehungen aus südlicher und aus westlicher Richtung zu beachten. Die Sichtachse vom neu geplanten Brückensteg in Richtung „Schlossplatz“ / Torhaus ist freizuhalten.

Im Bebauungsplan wird die Anpflanzung von mindestens sechs Laubbäumen (beispielsweise Platanen, die dachartig geschnitten werden können) festgesetzt. Auf die Festlegung der Standorte und Baumart innerhalb der Biergartenfläche wird verzichtet, da die gestalterische Beurteilung der Gesamtanlage unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Vorgaben seitens der Unteren Denkmalbehörde erfolgt. Weiterhin gilt für temporäre Anlagen, dass ein Mindestabstand zum südlichen Weg von 1,5 m einzuhalten ist und die Sichtachsen zu den denkmalgeschützten Anlagen freizuhalten sind.

Die Abgrenzung des Flächendenkmals wird im Plan festgesetzt und ein Hinweis zur erforderlichen Beteiligung aufgenommen.

15. Altlasten / Baugrund / Bergbau / Methanausgasungen

Die Schadstoff-/Altlastensituation sowie die Baugrund-/Bergbausituation im Plangebiet wurden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde auf der Grundlage der nachfolgend aufgeführten Unterlagen (aus früheren Planungsständen) bewertet:

- [1] Grundstück an der Straße "Am Rombergpark / Ruhrwaldstraße" - Betriebshof des Grünflächenamtes, Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, DMT GmbH, 26.03.1993
- [2] Grundstück an der Straße "Am Rombergpark / Ruhrwaldstraße" - Betriebshof des Grünflächenamtes, Gutachten zur Baugrunduntersuchung / Kurzfassung, DMT GmbH, 31.03.1993
- [3] Geophysikalische Messungen zur Erkundung im Bereich Rombergpark – Ergebnisbericht, DMT GmbH & Co. KG, 30.01.2009
- [4] Bergbaubezogene Auskünfte der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8, vom 14.09.2004 und 08.11.2004

15.1 Schadstoff-/Altlastenbezogene Erkenntnisse

Die aus den genannten Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse werden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wie folgt dargestellt:

„Die Untersuchung [1] bezieht sich auf den Bereich des ehemaligen Gutes Brünninghausen, später als Betriebshof des Tiefbauamtes genutzt.

Die Ergebnisse basieren auf der Auswertung der Daten aus 10 Kleinrammbohrungen. Es wurden Auffüllungen in Mächtigkeiten bis zu 3,8 m angetroffen, überwiegend schluffiger Boden mit Anteilen von Schlacken, Schotter, Aschen und Ziegelbruch.

Das Grundwasser konnte in den zwei angelegten Grundwasserhilfsmessstellen in Tiefen von 1,35 m und 4,94 m unter Gelände ausgespiegelt werden. Ein auf dem Gelände befindlicher großer Gewölbekeller stand zum Untersuchungszeitpunkt unter Wasser. Die Wasseroberfläche wurde mit 4,61 m unter Gelände gemessen.

Die chemischen Untersuchungen an Bodenproben zeigten überwiegend untergeordnete Schadstoffwerte im Bereich städtischer Hintergrundgehalte. In einer Mischprobe (MP 5) aus der Bohrung RKS 7 wurde jedoch ein deutlich erhöhter PAK-Summengehalt von 46,1 mg/kg (davon Benzo[a]pyren 4,2 mg/kg) ermittelt.

Ebenfalls durchgeführte Bodenluftuntersuchungen zeigten im Bereich einer ehemaligen Jauchegrube einen deutlich erhöhten Methan-Gehalt von 20,7 Vol%.

Das Wasser im Kellergewölbe enthielt in der Schöpfprobe 900 µg/l Kohlenwasserstoffe.

Der Gutachter empfahl eine Detailuntersuchung zur Verifizierung der Ergebnisse, räumlichen Eingrenzung des PAK-Befundes und weiteren Erkundung im Bereich einer ehemals auf dem Gelände betriebenen Tankstelle.

Bewertung / Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise:

Die festgestellte PAK-Belastung überschreitet mit dem B[a]P-Wert den entsprechenden Prüfwert für Wohngebiete gem. BBodSchV. Die Kohlenwasserstoffbelastung des Grundwassers im Kellergewölbe lag 9-fach über dem Geringfügigkeitsschwellenwert der LAGA, und der ermittelte Methan-Wert im Bereich der ehemaligen Jauchegrube lag deutlich über der entsprechenden UEG von 4,4 Vol%.

Grundsätzlich sprechen die bisher vorliegenden Ergebnisse nicht gegen eine Neubepanung des Grundstückes.

Allerdings liegt die Untersuchung [1] bereits über 20 Jahre zurück, so dass Schadstoffeinträge während der zwischenzeitlichen Nutzung nicht auszuschließen sind. Ferner wurde die seinerzeit angeregte Detailuntersuchung nach hier vorliegenden Kenntnissen nicht durchgeführt.

Vor der Neunutzung des Grundstückes ist daher eine erneute schadstoffbezogene Untergrunduntersuchung erforderlich, basierend auf folgenden Vorgaben:

- Orientierende Untersuchung über das gesamte Plangebiet, auch der westlichen Teilfläche soweit sie in den Geltungsbereich einbezogen ist (ehem. WIHOGA), da über diese Schüttung bisher keine Kenntnisse vorliegen. Die orientierende Untersuchung sollte auf einem engeren Untersuchungsrastraster basieren, als dies 1993 der Fall war.
- Im Rahmen der orientierenden Untersuchung erneute Beprobung des Wassers im Kellergewölbe, evtl. Beprobung temporärer Grundwassermessstellen und Begutachtung im Hinblick auf das Schutzgut Grundwasser.
- Eingrenzung des 1993 festgestellten Bereiches mit erhöhter PAK-Belastung.
- Ergänzende Untersuchungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle.
- Eventuell erneute Untersuchung der ehemaligen Jauchegrube im Hinblick auf Methan- ausgasungen. Wahrscheinlich würde die Jauchegrube jedoch allein aus hygienischen und bautechnischen Gründen bei einer zukünftigen Umnutzung ausgehoben, so dass die vermutlich aus Gärprozessen resultierenden Methanbildungen nicht mehr relevant wären.

Im Sinne der nutzungsbezogenen Beurteilung soll die genannte Untersuchung auf Grundlage der Planung im Rahmen des Bauantragsverfahrens und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde konzeptioniert werden."

Das gesamte Plangebiet wird als Fläche, bei deren Bebauung besondere schadstoffbezogene Vorkehrungen erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB), gekennzeichnet. Ein entsprechender Hinweis wird gemäß den vorgenannten Empfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

15.2 Baugrund-/Bergbaubezogene Erkenntnisse

Die aus den genannten Untersuchungen gewonnenen Erkenntnisse werden seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wie folgt dargestellt:

„Die Bebauungsplanfläche befindet sich über auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeldern alle im Eigentum der E.ON SE. Ferner liegt die Planfläche über auf Kohlenwasserstoffen (hier Grubengas) und Erdwärme verliehenen Erlaubnisfeldern im Eigentum der RWE Power AG.

Nach den geologischen Gegebenheiten in diesem Bereich kann seitens des Bergwerkseigentümers ein Abbau Dritter nicht ausgeschlossen werden. Für die Nachbarschaft liegen Hinweise auf alten tagesnahen Bergbau vor. Es ist nicht auszuschließen, dass im Bereich des Bebauungsplanes ebenfalls derartige bergbauliche Aktivitäten stattgefunden haben, die die Standsicherheit der Tagesoberfläche beeinträchtigen und gefährden können.

Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in das amtliche Grubenbild und weiterer informativen alten Kartenunterlagen durch einen anerkannten Sachverständigen für Markscheidewesen und Bergschadenskunde bei der Bez. Reg. Arnsberg, Abt. 6 „Bergbau und Energie in NRW“, Goebenstraße 25, 44135 Dortmund, wird hingewiesen.

Die obengenannte Untersuchung [2] (Grundstück an der Straße "Am Rombergpark / Ruhwaldstraße" - Betriebshof des Grünflächenamtes, Gutachten zur Baugrunduntersuchung /

Kurzfassung, DMT GmbH, 31.03.1993) bezieht sich auf den Bereich des ehemaligen Gutes Brünninghausen. Folgendes ist hierzu auszuführen:

Die Auffüllungen in Mächtigkeiten bis zu 3,8 m, überwiegend schluffiger Boden mit Anteilen von Schlacken, Schotter, Aschen und Ziegelbruch, enthalten teilweise massive Bohrhindernisse (evtl. Bauwerksreste).

Der unter der Auffüllung in wechselnden Mächtigkeiten anstehende geogene Schluff liegt, abhängig vom Wassergehalt, teilweise in weicher bis breiiger Konsistenz vor. Tragfähiger Baugrund setzt mit dem in unterschiedlicher Tiefe ab 0,4 m anstehenden Festgestein des Oberkarbons ein, das teilweise auch Kohleflöze aufweist.

Das Grundwasser konnte in den zwei angelegten Grundwasserhilfsmessstellen in Tiefen von 1,35 m und 4,94 m unter Gelände ausgespiegelt werden, der Wasserspiegel im Gewölbekeller lag bei 4,61 m unter Gelände.

Die geophysikalische Untersuchung [3] umfasste beide Flächen und hatte die Erkundung möglicher oberflächennaher Bergbaurelikte (Stollen) zum Ziel. Entsprechende Hinweise konnten, auch aufgrund der lokal bedingten Einschränkungen des Messverfahrens, nicht verlässlich detektiert werden. Eine westlich des rückgebauten WIHOGA-Gebäudes verlaufende längliche Anomalie korrespondiert wahrscheinlich mit einem in diesem Bereich verlaufenden unterirdischen Gang.

Ferner dokumentieren die Untersuchungen unterirdische Gebäudereste an diversen Stellen des Untersuchungsgebietes. Eine massive Anomalie westlich des ehemaligen südlichen Traktes des WIHOGA-Gebäudes konnte nicht näher bestimmt werden.

Gemäß den Auskünften der Bezirksregierung Arnsberg [4] wurde unter dem Plangebiet sowohl oberflächennaher wie auch tiefer Bergbau betrieben. Aufgrund der Nähe von Kohleflözen zur Oberfläche ist auch ein früherer (illegaler) Oberflächenbergbau oder Uraltbergbau vor Beginn der Dokumentation nicht auszuschließen.

Für den östlichen Teil des Bereiches "Gut Brünninghausen" ist in den Unterlagen ein Wasserschacht der Zeche Glückaufsegen mit den Lagekoordinaten R 2602274 / H 5706455 verzeichnet.

Die Lagegenauigkeit wird seitens der Bergwerkseigentümerin mit +/- 20 m angenommen. Angaben zur dauerstandsicheren Verfüllung des Schachtes können nicht gemacht werden. Der Sicherungsbereich des Schachtes, der teilweise innerhalb des Geltungsbereiches liegt, wird im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Bewertung / Empfehlung zur weiteren Vorgehensweise:

Sowohl die teilweise mit gröberen Bauwerksresten versetzten inhomogenen Auffüllungen wie auch die teilweise weichen geogenen Schluffe stellen keinen tragfähigen Baugrund dar. Aus diesem Grund sind zur Neubebauung Baugrundverbesserungen oder Sondergründungen (z.B. Lastabtrag in den Fels über Spitzendruckpfähle) erforderlich. Ferner können sich der Wasserschacht im östlichen Geländebereich, wie auch mögliche tagesnahe Hohlräume aus dem Kohleabbau negativ auf die geplante Nutzung auswirken.

Aus hiesiger Sicht wäre nach Vorliegen einer konkreten Planung daher mindestens Folgendes erforderlich:

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu jedem geplanten Gebäude. Bei geplanter Tiefgründung über Pfähle muss durch vorherige Untersuchungen ausgeschlossen werden, dass Pfähle in dauerhaft wenig tragfähigen Bereichen (Kohle, aufgelockerter Tonstein) abgesetzt werden.

Gutachterliche Untersuchung und Bewertung des Wasserschachtes, im Hinblick auf die Bebauung und dauernde Standfestigkeit.

Rasterartige Untersuchung des Plangebietes auf mögliche oberflächennahe Hohlräume mittels Bohrungen.

Außerdem verlaufen im Bereich des Planungsgebietes außer Betrieb genommene, verdämmte städtische Kanäle mit den dazugehörigen Schachtbauwerken. Die alten Einstiegschächte sind nur teilweise (nur ca. 1,00 m von der Geländeoberkante) abgetragen und ebenfalls verfüllt worden. Lastabtragungen auf diese Kanäle sowie der entsprechenden Schachtbauwerke sind möglichst zu vermeiden. Sollte dies nicht möglich sein, so sind entsprechende statische Nachweise über die Standsicherheit der zu errichtenden baulichen Anlagen zu erbringen.“

Im Rahmen der Bauantragsverfahren sind die vorgenannten Untersuchungen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchzuführen. Das Plangebiet wird als Fläche, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen Einwirkungen des früheren Bergbaus erforderlich werden können (§ 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB), gekennzeichnet. Ein entsprechender Hinweis wird gemäß den vorgenannten Empfehlungen aufgenommen.

16. Kampfmittel

Der von dort bezeichnete Bereich liegt im Bombenabwurfgebiet. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist erforderlich. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

17. Kosten

Für die öffentliche Erschließung entstehen Kosten von ca. 156 000,00 €.

18. Flächenbilanz

Sondergebiete:	ca. 16 258 m ²
Private Grünfläche:	ca. 3 658 m ²
Öffentliche Grünfläche:	ca. 1 871 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche (davon vorhanden ca. 123 m ²):	ca. 775 m ²
Verkehrsgrün:	ca. 363 m ²
Geltungsbereich insgesamt:	ca. 22 925 m²

19. Vertragliche Vereinbarungen

Die Stadt Dortmund hat mit Beschluss des Rates eine Kaufoption (unterteilt in zwei Flächen) mit der Projektentwicklerin vertraglich vereinbart. Ergänzend zum Bebauungsplan wird zur Umsetzung der weiteren planerisch erforderlichen Inhalte ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet, der mit Wahrnehmung der Kaufoption wirksam wird.

Inhalte des städtebaulichen Vertrages sind insbesondere:

- Vorgaben zur Gestaltung der geplanten Bebauung einschließlich der Außenanlagen,
- Vorgaben für die privaten Erschließungsanlagen und
- grünordnerische Maßnahmen.

Dortmund, den 12.12.2018



Nickisch
Fachbereichsleiter

Anlagen zur Begründung:

- Pflanzenauswahlliste
- Baumliste auf Basis des Baumeinmaßes

Teil B der Begründung bildet der „Umweltbericht“ (L+S Landschaft + Siedlung AG, Recklinghausen, Dezember 2018).

Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stufe I (Punkt 8 Umweltbericht) und Stufe II L+S Landschaft * Siedlung AG, Recklinghausen, September 2017/Dezember 2018,
- Bericht zum entwässerungstechnischen Konzept Romberghöfe Hom 285, Stadt Dortmund, Dezember 2017,
- Verkehrsgutachten zum B-Plan Hom 285 - südlich Am Rombergpark - Endbericht, LK Argus, Kassel, Juni 2018,
- Immissionsuntersuchung, Stadt Dortmund, 61/2-3 Immissionsschutz, März 2018.

Gutachten und Planungsgrundlagen aus einem früheren Planungsstand (mit Bezug in der Begründung):

- Grundstück an der Straße "Am Rombergpark / Ruhrwaldstraße" - Betriebshof des Grünflächenamtes, Gutachten zur Baugrunduntersuchung / Kurzfassung, DMT GmbH, 31.03.1993,
- Grundstück an der Straße "Am Rombergpark / Ruhrwaldstraße" - Betriebshof des Grünflächenamtes, Gutachten zur Gefährdungsabschätzung, DMT GmbH, 26.03.1993,
- Qualitäts- und Potenzialflächenplan auf Grundlage zweier Baumeinmaße (Vermessungsamt 3/2001 / Vermessungsbüro Wiegen 9/2004), Stadt Dortmund, 61/5-2 (heute 61/4-4), März 2006,
- Geophysikalische Messungen zur Erkundung im Bereich Rombergpark Ergebnisbericht, DMT GmbH & Co. KG, 30.01.2009,
- Bergbaubezogene Auskünfte der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8, vom 14.09.2004 und 08.11.2004,
- Ersteinschätzung und Bewertung des Bestandes, IVU Ingenieurbüro für Versorgung-, Bau- & Umwelttechnik GmbH, Dortmund, September 2013,
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Abriss Pferdestall, L+S Landschaft + Siedlung AG, Recklinghausen, September 2016.

**Pflanzenauswahlliste mit Arten
der potentiellen natürlichen Vegetation in Dortmund
für den Bebauungsplan Hom 285 -Südlich Am Rombergpark-**

- Sträucher sowie Arten für das Waldmantelgehölz

Cornus mas	Kornelkirsche	K
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	pnV
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	pnV
Frangula alnus	Faulbaum	pnV
Ligustrum vulgare	Liguster	pnV / K
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	pnV
Prunus spinosa	Schlehe	pnV
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	pnV
Rosa arvensis	Feld-Rose	K
Rosa canina	Hunds-Rose	pnV
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	pnV
Sambucus racemosa	Roter Holunder	pnV
Sarothamnus scoparius	Besen-Ginster	pnV
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	pnV

- Großsträucher / Kleinbäume

Acer campestre	Feld-Ahorn	pnV
Corylus avellana	Hasel	pnV
Corylus maxima	Weißer Hasel	K
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	pnV
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	pnV
Ilex aquifolium	Stechpalme	pnV
Mespilus germanica	Echte Mispel	K
Philadelphus coronarius	Europäischer Pfeifenstrauch	K, E
Prunus padus	Trauben-Kirsche	pnV
Pyrus pyraster	Holz-Birne	pnV
Sorbus aucuparia	Eberesche	pnV
Taxus baccata	Gewöhnliche-Eibe	K, E
Ulmus carpiniifolia	Feld-Ulme	K
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	K

- Bodendecker (Bsp.)

Berberis spec.	Sauerdorn (niedrige Arten)	-
Erica herbacea	Winterheide	-
Euonymus spec.	Spindelstrauch (niedrige Arten)	-
Geranium-Arten	Storchschnabel	-
Genista spec.	Färber-Ginster	-
Hedera helix	Efeu	pnV
Hypericum spec.	Johannisstrauch	-
Ilex crenata	Japanische Hülse	-
Lamium galeobdolon	Gold-Nessel	pnV
Lonicera pileata	Zier-Heckenkirschen	-
Luzula pilosa, - sylvatica	Breitblättrige Waldsimse / Marbel	pnV
Mahonia aquifolium	Mahonie	K

Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer (niedrige Sorten)	-
Rosa spec.	Bodendeckende Rosen	-
Potentilla spec.	Fingerstrauch	-
Spiraea spec.	Spiere (niedrige Sorten)	-
Stephanandra incisa	Kranzspiere	-
Symphoricarpos spec.	Schneebeeren-Arten (niedrige Sorten)	-
Vinca minor	Kleinblättriges Immergrün	K
Ziergräser	Niedrige Arten und Sorten	-

- Baumpflanzungen

Im Bebauungsplan sind die Baumarten und -sorten vor ausgesucht und flächen- und punktgenau mittels Pflanzgebot festgesetzt. Sollten auf zusätzlichen Pflanzflächen Bäume gepflanzt werden, empfiehlt sich eine Auswahl aus der sog. „Dortmunder Liste Zukunftsbäume“, die das Tiefbauamt (66/5) bereithält. Diese Arten und Sorten werden vor dem Hintergrund gravierender Baumschäden durch pathogene Keime, Pilze und Schädlinge seitens der Baumsachverständigen der Stadt Dortmund aktuell empfohlen.

pnV = Art der potentiellen natürlichen Vegetation; K = Kulturflüchtling (bislang noch nicht fest eingebürgert); E = in der Neuzeit eingebürgerte Art (Neophyt).

Quellen: Dr. Blana (1984) – Bioökologischer Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund, Teil 1; Stadtplanungsamt Dortmund, 61/4-4-Freiraumplanung; Runge (1990) – Die Flora Westfalens, Münster; Tiefbauamt Dortmund, 61/5 – Dortmunder Liste Zukunftsbäume (2017)

Bebauungsplan Hom 285 - Gesundheitszentrum am Rombergpark -

Liste auf Grundlage zweier Einmäße (Vermessungsamt 3/2001 sowie Vermessungsbüro Wiegen
9/2004), erstellt durch die Freiraumplanung (61/5-2, 11/2005)

Baumbewertungsliste

Seite 1

Nr	Baumart	Stammumfang	Höhe	Kronend.	Bemerkung	Value
1	Silber-Ahorn	2,4	9,0	9,0	6 St., exz. Wuchs	X
2	Feld-Ahorn	2,2	12,0	14,0	3 Stämme	XXX
3	Flügelnuss	1,4	12,0	16,0	von Efeu bedrängt	XX
4	Flügelnuss	2,8	14,0	16,0	3 St., ausladend	XXX
5	Feld-Ahorn	2,0	12,0	7,0	4 Stämme	XX
6	Stiel-Eiche	0,8	14,0	7,0		XX
7	Berg-Ahorn (Sorte)	0,8	9,0	9,0		XX
8	Gemeine Esche	0,8	14,0	7,0		XX
9	Gemeine Esche	0,9	14,0	8,0		XX
10	Gemeine Esche	0,8	14,0	6,0		XX
11	Gemeine Esche	2,0	14,0	6,0	3 Stämme	XX
12	Gemeine Esche	1,2	14,0	6,0	2 Stämme	XX
13	Blut-Buche	1,3	13,0	13,0		XXX
14	Schwarz-Erle	1,0	8,0	11,0	exzentrischer Wuchs	X
15	Schwarz-Erle	0,9	8,0	8,0	Stammwunden	X
16	Gemeine Esche	2,5	15,0	16,0	Überhälter	XXX
17	Berg-Ahorn	1,8	18,0	14,0	Überhälter	XXX
18	Robinie	1,7	17,0	9,0		XX
19	Feld-Ahorn	1,1	12,0	7,0	2 Stämme	XX
20	Robinie	2,6	18,0	16,0		XXX
21	Feld-Ahorn	1,1	15,0	12,0		XXX
22	Feld-Ahorn	0,9	15,0	8,0		XXX
23	Robinie	1,2	15,0	10,0		XXX
24	Eberesche	1,3	11,0	8,0	2 St., sehr licht	X
25	Rot-Eiche	1,5	15,0	12,0	Stammwunden	X
26	Feld-Ahorn	1,1	15,0	12,0		XX
27	Feld-Ahorn	2,6	18,0	14,0	2 Stämme	XXX
28	Roskastanie	3,3	18,0	15,0	zwölfstämmig, Solitär	XXX
29	Gemeine Esche	1,0	16,0	10,0		XXX
30	Gemeine Esche	1,4	18,0	12,0		XXX
31	Schwarz-Erle	1,9	18,0	11,0	2 Stämme	XXX
32	Blut-Buche	2,2	17,0	16,0	Solitär	XXX
33	Hybrid-Pappel	2,4	30,0	11,0	gefällt	#
34	Hybrid-Pappel	1,3	30,0	6,0	gefällt	#
35	Robinie	1,7	15,0	5,0	von Efeu bedrängt	XX
36	Gemeine Esche	1,9	15,0	2,0	gefällt	#
37	Hybrid-Pappel	2,0	15,0	2,0	von Efeu bedrängt	X
38	Silber-Pappel	1,9	30,0	11,0	gefällt	#
39	Silber-Pappel	1,3	4,0	4,0	exzentrischer Wuchs	X
40	Hybrid-Pappel	3,8	30,0	16,0	von Efeu bedrängt	X
41	Rot-Buche	2,2	27,0	15,0	Solitär	XXX
42	Berg-Ahorn	1,9	30,0	12,0		XXX
43		1,9	30,0	10,0	gefällt	#
46	Berg-Ahorn	2,0	25,0	13,0	vierstämmig	XXX
47	Gemeine Esche	1,0	18,0	8,0	droht im Zaun einzuw.	XX
48	Berg-Ahorn	1,8	20,0	12,0	von Efeu bedrängt	XX
49	Rotblühende Rosskastanie	1,8	25,0	13,0	von Efeu bedrängt	XX
50	Rotblühende Rosskastanie	1,8	20,0	15,0	exz. Wuchs, Efeu	XX

Baumbewertungsliste

Seite 2

Nr	Baumart	Stammumfang	Höhe	Kronend.	Bemerkung	Value
51	Stiel-Eiche	1,8	25,0	13,0		XXX
52	Berg-Ahorn	2,5	20,0	15,0	Solitär	XXXX
53	Trauer-Weide	2,5		6,0	Leittriebe gestutzt	XXX
54	Stiel-Eiche	1,5		15,0		XXX
55	Berg-Ahorn Sorte	2,0		16,0	rotlaubig	XXX
56	Stiel-Eiche	2,6		18,0	Solitär	XXXX
57	Stiel-Eiche	1,6		10,0		XXX
58	Berg-Ahorn	1,7	20,0	13,0	exz. Wuchs, Efeu	XX
59	Gemeine Esche	1,8	30,0	18,0	von Efeu bedrängt	XXX
60	Berg-Ahorn	1,6	25,0	13,0		XXX
61	Robinie	1,5	20,0	7,0	von Efeu bedrängt	X
62	Berg-Ahorn	1,5	20,0	15,0		XXX
63	Hainbuche	1,2	20,0	9,0	2 Stämme	XX
64	Rot-Buche	1,4	15,0	12,0	Solitär	XXX
65	Vogel-Kirsche	1,5	10,0	10,0	2 Stämme	XX
66	Berg-Ahorn	2,9	17,0	13,0	mehrstämmig	XXX
67	Berg-Ahorn	1,2	15,0	9,0		XXX
68	Berg-Ahorn	3,1	14,0	15,0		XXX
69	Gemeine Esche				Krone gestutzt, Efeu	XX
70	Gemeine Esche	2,4	25,0	15,0	Solitär	XXXX
71	Roskastanie	2,4	25,0	13,0		XXX
72	Berg-Ahorn Sorte	1,9	15,0	14,0		XXX
73	Gemeine Esche	2,7	25,0	18,0	Solitär	XXXX
74	Berg-Ahorn	2,3	12,0	12,0	dreistämmige Gruppe	XXX
75	Birke	1,0	7,0	8,0		XX
76	Gemeine Esche	1,0	18,0	8,0		XX
77	Eiche	1,1	10,0	10,0	exzentrischer Wuchs	XX
78	Gemeine Esche	0,8	18,0	7,0		XX
79	Gemeine Esche	1,1	18,0	8,0		XX
80	Berg-Ahorn	1,2	15,0	9,0		XX
81	Berg-Ahorn	1,4	15,0	12,0	Solitär	XXX
82	Gemeine Esche	0,9	15,0	7,0		XX
83	Berg-Ahorn	0,9	15,0	8,0		XX
84	Berg-Ahorn	1,5	13,0	8,0	2 Stämme	XXX
85	Winter-Linde	1,6	17,0	12,0	Solitär	XXX
86	Roskastanie	2,4	17,0	13,0	Solitär	XXX
87	Berg-Ahorn	0,9	16,0	9,0		XX
88	Rot-Buche	1,6	17,0	12,0		XXX
89	Silber-Ahorn	2,6	17,0	15,0	2 St., bedingt vital	X
90	Feld-Ahorn	2,5	7,0	5,0	4 Stämme	XX
91	Rot-Buche	1,1	14,0	8,0		XXX
92	Schwarz-Erle	1,9	20,0	14,0	Solitär	XXX
93	Platane	3,8	30,0	30,0	Baumgruppe, ca. 1840	XXXX
94	Platane	4,1	30,0	30,0	Baumgruppe, ca. 1840	XXXX
95	Platane	4,1	30,0	30,0	Baumgruppe, ca. 1840	XXXX
96	Platane	4,4	30,0	23,0	1822 gepflanzt	XXXX
97	Roskastanie	4,5	30,0	22,0	alter Solitär	XXXX
98	Rot-Buche	2,1	25,0	13,0	eingewachs. Draht	XXX
99	Hainbuche	2,4	25,0	16,0		XXX
100	Rotblühende Rosskastanie	2,5	25,0	12,0		XXX

Baumbewertungsliste

Seite 3

Nr	Baumart	Stammumfang	Höhe	Kronend.	Bemerkung	Value
101	Hasel		7,0	8,0	mehrst., baumartig	XX
102	Rot-Eiche	3,1	25,0	14,0	Naturdenkmal	XXXX
103	Rotblühende Rosskastanie	1,9	25,0	12,0	unter Konkurrenzdruck	XX
104	Götterbaum	2,1	20,0	20,0	Hallimaschbefall	#
105	Tulpenbaum	2,3	20,0	18,0	Symbolbaum	XXX
106	Rosskastanie	3,2	18,0	16,0		XXXX
107	Platane	4,3	30,0	32,0	Solitär, gepfl. 1820-40	XXXX
108	Schmalblättrige Esche	1,6	16,0	15,0		XXX
109	Prunus serrulata Sorte	1,1	8,0	9,0	abgängig	X
110	Prunus serrulata Sorte	1,0	8,0	8,0	abgängig	X
111	Prunus serrulata Sorte	2,8	6,0	7,0	5 St., Stammwunde	X
112	Quercus imbricaria	1,3	8,0	10,0	bedingt vital	X
113	Götterbaum	1,9	17,0	11,0	3 Stämme	XX
114	Berg-Ahorn	2,2	23,0	15,0		XXX
115	Gemeine Esche	2,6	30,0	18,0		XXXX
116	Gemeine Esche	2,1	23,0	15,0		XXX
117	Berg-Ahorn/Gem. Esche	1,4/1,5	13,0	5,0	2 Arten verwachsen	X
118	Winter-Linde	1,2	22,0	7,0	Konkurrenzdruck	XX
119	Berg-Ahorn	1,4	15,0	12,0		XX
120	Gemeine Esche	1,8	25,0	14,0		XXX
121	Papier-Birke	0,9	13,0	10,0		XX
122	Prunus spec.	1,0	12,0	10,0		XX
123	Gemeine Esche	1,8/2,0	26,0	16,0	2 Stämme	XXX
124	Rotblühende Rosskastanie	3,9	28,0	15,0		XXX
125	Schwarz-Erle	1,4	22,0	7,0	leicht u. Konk.druck	XX
126	Schwarz-Erle	1,3	25,0	10,0	leicht u. Konk.druck	XX
127	Schwarz-Erle	1,3	25,0	10,0	leicht u. Konk.druck	XX
128	Flügelnuss	1,3	10,0	10,0	Konkurrenzdruck	XX
129	Berg-Ahorn	2,1	20,0	14,0	leicht exz. Wuchs	XX
130	Sal-Weide	0,6/0,6/0,8/0,8	13,0	8,0	4 Stämme	XX
131	Kornelkirsche	0,8		8,0	bedingt vital	X
132	Hainbuche	1,6		14,0	Überhälter	XXX
133	Eberesche	0,9		5,0	2 St., bedingt vital	X
134	Feld-Ahorn	0,8		8,0	gefällt	T
135	Birke (Exot)	1,2		9,0		XX
136	Scheinzypresse	1,0		5,0	unter Konkurrenzdruck	X
137	unbekannte Art	0,7		6,0	bedingt vital	X
138	Gemeine Esche	1,2			gefällt	#
139	Sal-Weide	1,5			gefällt	#
140	Winter-Linde	1,6		9,0	gefällt	#
141	Rot-Buche	3,2		15,0	gefällt	#
142	Rot-Buche	3,0		10,0	gefällt, zweistämmig	#
143	Schwarz-Kiefer	1,8		10,0	schwache Krone	XX
144	Prunus serrulata Sorte	1,1		5,0	3 St., bedingt vital	X
145	Prunus serrulata Sorte	1,7		9,0		XX
146	Prunus serrulata Sorte	2,0		8,0	4 St., bedingt vital	X
147	Schwarz-Kiefer	0,7		5,0		X
148	Walnuss	0,8		9,0	2 Stämme	XX
149	#	2,4		16,0		#
150	Rosskastanie	3,0		14,0	Solitär	XXX

Baumbewertungsliste

Seite 4

Nr	Baumart	Stammumfang	Höhe	Kronend.	Bemerkung	Value
151	Berg-Ahorn	0,8		7,0	unter Konkurrenzdruck	X
152	Berg-Ahorn	0,8		7,0	unter Konkurrenzdruck	X
153	Stiel-Eiche	1,9		13,0		XXX
154	Gemeine Esche	1,3		10,0		XXX
155	Gemeine Esche	1,2		11,0		XXX
156	Berg-Ahorn	1,0		10,0		XXX
157	Vogel-Kirsche	0,8		6,0		XX
158	Vogel-Kirsche	1,5		8,0	unter Konkurrenzdruck	XX
159	Stiel-Eiche	2,8		22,0	Solitär	XXXX
160	Vogel-Kirsche	1,3		8,0	unter Konkurrenzdruck	XX
161	Vogel-Kirsche	0,8		6,0	unter Konkurrenzdruck	XX
162	Vogel-Kirsche	0,8		8,0	unter Konkurrenzdruck	XX
163	Gemeine Esche	1,5		9,0	2 Stämme	XX
164	Blau-Fichte	0,8		6,0		XX
165	Zier-Apfel	1,0		9,0		XX
166	Berg-Ahorn	1,1		7,0	2 Stämme	XX
167	Berg-Ahorn	0,9		7,0		XX
168	Berg-Ahorn	0,8		6,0		XX
169	Berg-Ahorn	2,1		6,0		XX
170	Berg-Ahorn	2,3		15,0		XXX
171	Stiel-Eiche	2,2		16,0		XXX
172	Stiel-Eiche	1,4		12,0		XX
173	Stiel-Eiche	1,7		13,0		XXX
174	Stiel-Eiche	2,5		16,0		XXXX
175	Berg-Ahorn	1,2		8,0	3 St., im Zaun verw.	X
176	Berg-Ahorn	1,3		8,0	2 St., im Zaun verw.	X
177	Rot-Buche	2,6		12,0	Zwiesel	XXX
178	Roskastanie	0,8		9,0	unter Konkurrenzdruck	X
179	Weißdorn	0,8		6,0		XX
180	Silber-Ahorn	2,2		15,0	Zwiesel	XX
181	Berg-Ahorn	0,8		3,0		X
182	Hainbuche	1,2		13,0		XXX
183	Hainbuche	1,0		13,0		XXX
184	Hainbuche	0,8		11,0		XX
185	Berg-Ahorn	1,0		10,0		XX
186	Hainbuche	0,9		11,0		XX
187	Hainbuche	1,1		10,0		XXX
189	Rot-Eiche	0,8		7,0	unter Konkurrenzdruck	X
190	Berg-Ahorn	0,9		6,0		XX
191	Sal-Weide	1,5			7 Stämme	XX
192	Prunus serrulata Sorte	3,0		13,0	4 Stämme	XX
193	Prunus sargentii	3,0		12,0	4 St., bed. vital	X
194	Pr. serrulata Kanzan	3,6		15,0	5 Stämme	XX
195	Pr. campanulata X incisa	1,5		5,0	Exot	XX
196	Pinus parviflora	0,8		5,0	Solitär	XX
197	Paulownie				Solitär	XX
198	Chinesische Wildbirne				Zwiesel, Rostbefall	XX
199	Gingko	0,8		4,0		XX
200	Berg-Ahorn	2,0		13,0		XXX

Nr	Baumart	Stammumfang	Höhe	Kronend.	Bemerkung	Value
201	#	2,0		9,0	gefällt	#
202	#	2,7		14,0	gefällt	#
203	#	1,9		10,0	gefällt	#
204	Berg-Ahorn	0,9		11,0		XX
205	Gemeine Esche	1,4		10,0	vierstämmig	X
206	Berg-Ahorn	1,6		13,0		XXX
207	Berg-Ahorn	1,9		12,0		XXX
208	#	0,8		8,0	gefällt	#
209	Schwarz-Erle	2,7		10,0		XXX
210	Rosskastanie	1,1		9,0	exzentrischer Wuchs	X
211	Berg-Ahorn Sorte	1,0		9,0	rotblättrig	XX
212	Berg-Ahorn	2,5		13,0		XXXX
213	Hainbuche	1,1		9,0		XX
214	Rot-Buche	2,4		16,0		XXX
215	Berg-Ahorn	2,3		22,0	alter Solitär	XXXX
216	Rosskastanie	3,1		17,0		XXX
217	Robinie	2,7		15,0	exzentrischer Wuchs	XX
218	Ginkgo	0,8		7,0		XX
219	Trauben-Kirsche	0,8		6,0	"Tortuosa"-ähnl. Wuchs	XX
220	Robinie	4,2		13,0	Leittrieb gestutzt	XX
221	Ginkgo 'Tremonia'	2,1		13,0	Seltene Selektion, ND	XXXX
222	Rotblühende Rosskastanie	2,4		12,0	Leittriebe gestutzt	XX
223	Magnolie	0,8		6,0		XX
224	Magnolie	0,9		8,0		XX
225	Schmalblättrige Esche	1,2		9,0		XX
226	Schwarz-Kiefer Pyramidalis	1,0		6,0	säulenhafter Wuchs	XX
227	Zier-Kirsche	1,6		10,0	vierstämmig	XX
228	Prunus c. f. lusitanica	2,1		14,0	fünfstämmig	XXX
229	Weißdorn	2,5		14,0	vierst., stattlich	XXX
230	Eibe	1,8		14,0		XX
231	Platane	4,4		22,0	1822 gepflanzt	XXXX
232	Berg-Ahorn	1,9		16,0	Konk.druck, Efeu	XX
233	Zier-Kirsche	1,8		14,0	Prunus subhirtella	XXX
234	Zier-Kirsche	0,9		10,0		XX
235	Magnolie	2,0		12,0	zweist., Rindenschaden	X



STADT DORTMUND

Bebauungsplan Hom 285 „Südlich Am Rombergpark“

**in Verbindung mit der
57. FNP-Änderung**

UMWELTBERICHT

- Satzungsfassung -

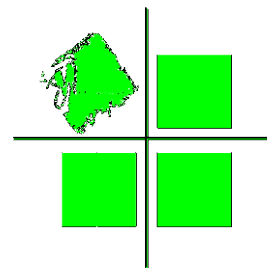


Dezember 2018

Projekt-Nr.: O 16157
Stand: 12.12.2018
Version: 02

**Projektleitung/
Bearbeitung:**

Dipl.-Geogr. A. Gers
STANDORT MÜNSTERLAND
ZEPPELINSTR. 9
48301 NOTTULN
TEL.: 02509 / 20 999 - 91
FAX: 02509 / 20 999 - 99
Mobil: 0151 / 569 899 71
MAIL: ggers@lusre.de



L+S
LANDSCHAFT
+
SIEDLUNG AG

LUCIA – GREWE – STR. 10A
D 45659 RECKLINGHAUSEN

TEL.: 02361 / 406 77-70
FAX: 02361 / 406 77-99
MAIL: info@lusre.de
NETZ: www.lusre.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	1
1.1.	Anlass und Aufgabenstellung	1
1.2.	Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung und Bebauungsplanes.....	2
2.	Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen so wie methodische Vorgehensweise	4
2.1.	Umweltschutzziele aus Fachgesetzen	4
2.2.	Planerische Vorgaben	5
2.3.	Methodische Vorgehensweise	8
2.4.	Ergebnisse des Scopings	12
3.	Planungsalternativen	16
4.	Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation	17
4.1.	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ...	17
4.1.1	Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	17
4.1.1.1.	Bestandsbeschreibung und Bewertung	18
4.1.1.2.	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	20
4.1.2	Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt	21
4.1.2.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	21
4.1.2.2	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	33
4.1.3	Boden	33
4.1.3.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	34
4.1.3.2	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	35
4.1.4	Wasser	36
4.1.4.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	36
4.1.4.2	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	37
4.1.5	Klima / Luft	38
4.1.5.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	38
4.1.5.2	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	39
4.1.6	Landschaft	39
4.1.6.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	40
4.1.6.2	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	41
4.1.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	41
4.1.7.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung	42
4.1.7.2	Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	43
4.1.8	Wechselwirkungen und Kumulation	43
4.2.	Grundbelastungen der Raumes	43
4.3.	Zusammenfassende Wertung	43
5.	Ziele und Inhalte der Planung	44
6.	Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	47
6.1.	Auswirkungen auf die Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	47
6.1.1	Auswirkungen Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	47
6.1.2	Auswirkungen Tiere und Pflanzen	50
6.1.3	Auswirkungen Boden	53
6.1.4	Auswirkungen Wasser	55
6.1.5	Auswirkungen Klima/Luft	56
6.1.6	Auswirkungen Landschaft	58
6.1.7	Auswirkungen Kulturgüter und sonstige Sachgüter	59
6.1.8	Wechselwirkungen	60

7.	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	61
7.1.	Maßnahmen zur Vermeidung /Bodenschutzklausel	61
7.2.	Maßnahmen zur Verminderung /Grünordnerische Maßnahmen	63
7.3.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanz.....	65
7.4.	Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe	66
7.5.	Waldersatz /Baumersatz	66
7.6.	Zusammenfassung.....	66
8.	Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I und II	66
9.	Änderungen nach Abschluss der Offenlage.....	69
10.	Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring)	69
11.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Ergebnisse mit Hinweisen auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	70
12.	Kartenübersicht	75
13.	Übersicht der Gutachten, Fachbeiträge und Anlagen zum Bebauungsplan	75
14.	Literatur- und Quellenverzeichnis	76

Anlage 1: Ersatzmaßnahmen für geschützte Arten

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	Fachgesetze und Vorgaben	5
Tab. 2:	Einstufung der Schutzgutempfindlichkeit.....	9
Tab. 3:	Einstufung der planbedingten Wirkintensität	10
Tab. 4:	Definition der planbedingten Auswirkungstärke und der Erheblichkeitsschwelle....	10
Tab. 5:	Raumempfindlichkeit Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt	20
Tab. 6:	Bedeutungsklassen der Biotoptypen mit Wertstufen	33

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Geplante 57. FNP-Änderung (Stand: März 2018).....	3
Abb. 2:	Entwurf B-Plan HOM 285 v. 21.03.2018	4
Abb. 3:	Darstellungen des Regionalplanes.....	6
Abb. 4:	Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes.....	6
Abb. 5:	Festsetzungen des Landschaftsplanes	8
Abb. 6:	Ehemalige bauliche Nutzung des Vorhabenbereichs	11
Abb. 7:	Untersuchungsraum.....	13
Abb. 8:	Fotodokumentation (Stand: 2014).....	25
Abb. 9:	Nutzungsstruktur und Schutzgebiete/-objekte im Umfeld des B-Plan-Gebietes....	27
Abb. 10:	Ergebnisse der faunistischen Kartierungen.....	28
Abb. 11:	Wespenfunde an den Hangstützmauern	30
Abb. 12:	Pflanzkonzept	46
Abb. 13:	Geplanter Grünanteil im B-Plangebiet.....	64

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Bestand/Biotoptypen	Maßstab 1 : 1.000
Karte 2: Planung/Maßnahmen	Maßstab 1 : 1.000

1. Einleitung

Der hiermit zur Offenlage vorgelegte Umweltbericht behandelt die Belange der Umweltschutzgüter gem. BauGB sowohl auf Ebene der Bebauungsplanung HOM 285 als auch der im Parallelverfahren geplanten 57. Flächennutzungsplanänderung.

1.1. Anlass und Aufgabenstellung

Gegenstand der Planung

Die Stadt Dortmund plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 285 – Südlich Am Rombergpark – in Verbindung mit der hierfür erforderlichen 57. FNP-Änderung die Umnutzung, Umgestaltung und Veräußerung städtischer Grundstücke nordöstlich des Botanischen Gartens Rombergpark. Der Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen hat zu diesem Zweck beschlossen, das Bebauungsplanverfahren Hom 285 – südlich Am Rombergpark – weiterzuführen. Der erste Aufstellungsbeschluss hierzu stammt aus dem Jahr 2004.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Festlegung von Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der Umweltbelange gem. § 2 Abs. 4 BauGB wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung festgelegt.

Mit der Erarbeitung des Umweltberichtes wurde das Büro L+S Landschaft + Siedlung AG, Recklinghausen beauftragt.

Inhalte der Umweltprüfung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ist in differenzierter Form festgelegt, dass die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind, insbesondere

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- die Erhaltungsziele und der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaft festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes,
- unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange des Umweltschutzes.

Folgende Arbeitsschritte werden vollzogen:

- Darstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung sowie der Ziele des Umweltschutzes
- Zielorientiertes Ermitteln, Beschreiben und fachliches Bewerten der Schutzgüter und der jeweiligen Wechselwirkungen sowie
- Ermitteln, Beschreiben und fachliches Bewerten der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung grundsätzlich möglicher Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen
- Erarbeitung und Darstellung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen
- Beschreibung und Bewertung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
- Darstellung der Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung
- Erarbeitung und Darstellung der Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)
- Einarbeitung der Änderungen nach Abschluss der Offenlage
- Verfassen einer allgemein verständlichen Zusammenfassung

1.2. Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung und Bebauungsplanes

57. FNP-Änderung

Zielsetzung ist es eine hochwertige Sondergebietsnutzung anzusiedeln.

Im Jahr 2004 wurde bereits der Bebauungsplan Hom 285 – Gesundheitszentrum Rombergpark – mit der Zielsetzung gesundheitliche Beherbergungseinrichtungen anzusiedeln aufgestellt. Entsprechend dieser Zielsetzung enthält der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund (STADT DORTMUND 2004) für den Bereich die Darstellung Sondergebiet `Medizinisches Dienstleistungs- und Beherbergungsgewerbe`. Diese Projektentwicklung scheiterte jedoch, und das Bebauungsplanverfahren wurde nicht weitergeführt.

Nunmehr wurde ein neues Nutzungskonzept entwickelt, das die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren bilden soll. Entsprechend dieses Konzeptes soll der Flächennutzungsplan für den überwiegenden östlichen Bereich im Rahmen des Verfahrens in Sondergebiet „Gastronomie / Beherbergungsgewerbe und Büro- / Verwaltungsgebäude“ (SO GB, BV) geändert werden.

Der westliche Bereich des ehemaligen Schlosshofes soll aus der Sondergebietsdarstellung herausgenommen und in Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ geändert werden. Für diesen Bereich (in Verbindung mit den Flächen des Botanischen Gartens Rombergpark) wurde seitens der Stadt Dortmund ein Maßnahmenpaket formuliert und dieses durch den zuständigen Ausschuss (AUSW) der Stadt Dortmund beschlossen („Erinnerungsort Haus Brüninghausen“ Vorlage Drucksache Nr. 05313-16). Die einzelnen Maßnahmen können unabhängig vom Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden. Die Flächen fallen künftig in die Zuständigkeit des Botanischen Gartens Rombergpark.

Im südwestlichen Bereich wird eine weitere Fläche, die ebenfalls im Zusammenhang mit dem Botanischen Garten Rombergpark entwickelt werden soll, in Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ geändert.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 285 – südlich Am Rombergpark - (sog. Parallelverfahren). Eine Gegenüberstellung der gültigen und der geplanten FNP-Darstellungen zeigt Abbildung 1.

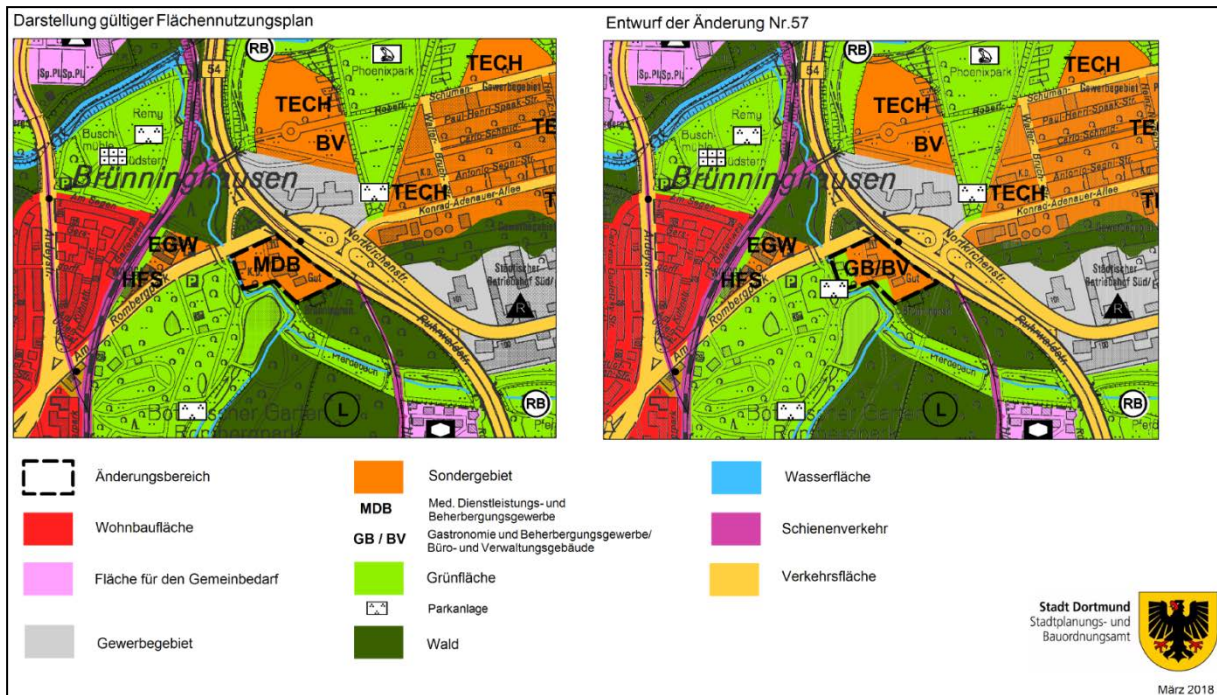


Abb. 1: Geplante 57. FNP-Änderung (Stand: März 2018)

B-Plan HOM 285

Das Baukonzept greift mit einer geplanten kleinteiligen, in Höfen gruppierten Baustruktur einerseits, aber auch durch das vorgesehene Abrücken vom historischen „Schlosshof“-Bereich die städtebaulichen Zielsetzungen auf. Weiterhin entsprechen die geplanten Ansiedlungen „Hotel / Boardinghaus“, „Gastronomie / Brauerei / Veranstaltung“ sowie „Bildung / Verwaltung- und Bürogebäude“ der angestrebten hochwertigen und für die Öffentlichkeit zugänglichen Nutzung.

Das Plangebiet ist an die Straße Am Rombergpark öffentlich angebunden. Von der öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Plangebietes aus werden über eine zentrale private Stellplatzanlage die nördliche Entwicklungsfläche sowie über eine private Rampenanlage die südliche, höher gelegene Entwicklungsfläche erschlossen.

Für das Gesamtareal ist eine multifunktionale Nutzung vorgesehen. Die Kernelemente Boardinghouse / Hotel sowie Erlebnisbrauerei mit Veranstaltungsräumlichkeit und Außengastronomie sollen im westlichen und zentralen Gebäuderiegeln untergebracht werden. Die Anlieferung der Gebäude erfolgt über die vorgenannte zentrale Stellplatzanlage.

Zwischen diesen beiden Gebäuderiegeln wird zur offengelegten Schondelle ein Biergarten angeordnet, der auch für die Besucher/-innen des Rombergparks in attraktiver Lage liegt. Die Zugänglichkeit soll über Fußwegeverbindungen aus nördlicher Richtung östlich des Hotel-Gebäudes, aus westlicher Richtung vom Platzbereich des ehemaligen Schlosses, aus östlicher Richtung mit einer Verbindung zu den Fußgängerrampen des Landschaftsbauwerks sowie über eine geplante Fußgängerbrücke mit Anschluss an die vorhandenen Wege des Rombergparks aus südlicher Richtung gesichert werden.

Weiterhin sind im Plangebiet Nutzungen im Bereich Büro-, Verwaltung und Bildung vorgesehen. Diese sollen in einem dritten Gebäude auf der nördlichen „Hoffläche“ sowie in einem Gebäudekomplex auf dem südlichen, höher gelegenen Entwicklungsgrundstück angesiedelt werden.

Abbildung 2 zeigt den hier zugrunde liegenden B-Plan-Entwurf v. 21.03.2018.



Abb. 2: Entwurf B-Plan HOM 285 v. 21.03.2018

2. Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen sowie methodische Vorgehensweise

2.1. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen

Im Baugesetzbuch und in den Fachgesetzen des Bundes und des Landes NRW sind für die jeweiligen Schutzgüter Ziele und Grundsätze definiert worden, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen sind. Aufgeführt werden dort – zunächst noch ohne Raumbezug – die maßgeblichen Grundsätze als rein inhaltliche Anforderungen an den Bewertungsrahmen der Umweltprüfung. Beachtet wird das Bau- und Planungsrecht (insbesondere BauGB) sowie das Umwelt- und Naturschutzrecht. Folgende Fachgesetze und Vorgaben sind mit Zuordnung zu den zu untersuchenden Schutzgütern vordringlich zu berücksichtigen (Tab. 1).

Tab. 1: Fachgesetze und Vorgaben

Fachgesetze und Vorgaben	Schutzgüter							
	M	TP	F/ B	W	K	L	La	Ku
Baugesetzbuch (BauGB)	x	x	x	x	x	x	x	x
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)		x	x	x	x	x	x	
Bundeswaldgesetz (BWaldG)		x					x	
Landesforstgesetz (LFoG)		x					x	
Umweltschadensgesetz (USchadG)		x	x	x				
Technische Anleitung (TA) Lärm	x							
Technische Anleitung (TA) Luft	x	x	x	x		x		x
DIN 18005	x							
Abstandserlass NRW	x							
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NW		x	x	x	x	x	x	
Klimaschutzgesetz NRW					x			
Bundes-Bodenschutzgesetz (BbodSchG)			x					
Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV)			x					
Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) NW			x					
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)				x				
Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)				x				
Landeswassergesetz (LWG) NRW				x				
Abwasserverordnung (AbwV)				x				
Oberflächengewässerverordnung (OGewV)				x				
Grundwasserverordnung (GrwV)				x				
Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG)								x

M=Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt, TP=Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt, F= Fläche, B=Boden, W=Wasser, K=Klima, L=Luft, La=Landschaft, Ku=Kulturgüter und sonstige Sachgüter

2.2. Planerische Vorgaben

Berücksichtigt werden alle planerischen Vorgaben mit konkretem, räumlichem Bezug. Neben der Darstellung der verschiedenen Ziele und Vorgaben werden Aussagen zur Konformität mit den Planungsabsichten gemacht. Folgende planerische Vorgaben werden berücksichtigt:

- Raumordnung, Landesentwicklungsplan
Der Landesentwicklungsplan (LEP 2016) stellt für das Untersuchungsgebiet Freiraum dar, der nach allen Seiten von Siedlungsraum umgeben ist.
- Regionalplan
Der Regionalplan (BEZREG ARNSBERG 2004) stellt im B-Plan-Geltungsbereich einen allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar (vgl. Abb. 3). Im südlichen Umfeld schließen sich Waldbereiche und Freiraumbereiche an, die zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung gekennzeichnet sind. Die Teichfläche im Rombergpark ist als Oberflächengewässer dargestellt. Nordöstlich befindet sich ein größerer Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen. Darüber hinaus sind neben der Verkehrsinfrastruktur Allgemeine Siedlungsbereiche im westlich und südöstlich des Untersuchungsraumes dargestellt.

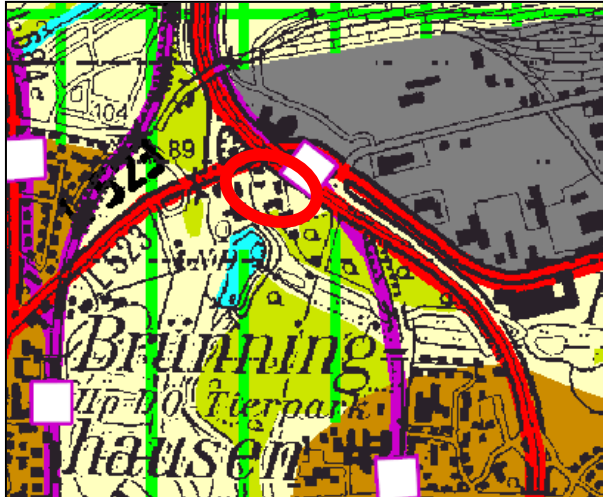


Abb. 3: Darstellungen des Regionalplanes (BEZREG ARNSBERG 2004)

- Flächennutzungsplan

Der für das Gebiet gültige Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund von 2004 (STADT DORTMUND 2004) stellt für das B-Plan-Gebiet ein Sondergebiet für medizinisches Dienstleistungs- und Beherbergungsgewerbe dar (vgl. Abb. 4). Im Umfeld sind Grünflächen, Waldflächen, Flächen für Hauptverkehrswege, Sondergebiete, Gewerbegebiete, Wasserflächen (Schondelle, Pferdebach) sowie randlich Wohnbauflächen dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen des Verfahrens in Sondergebiet „Gastronomie / Beherbergungsgewerbe und Büro- / Verwaltungsgebäude“ (SO GB, BV) geändert (vgl. Kap.1.2 und Abb. 2).

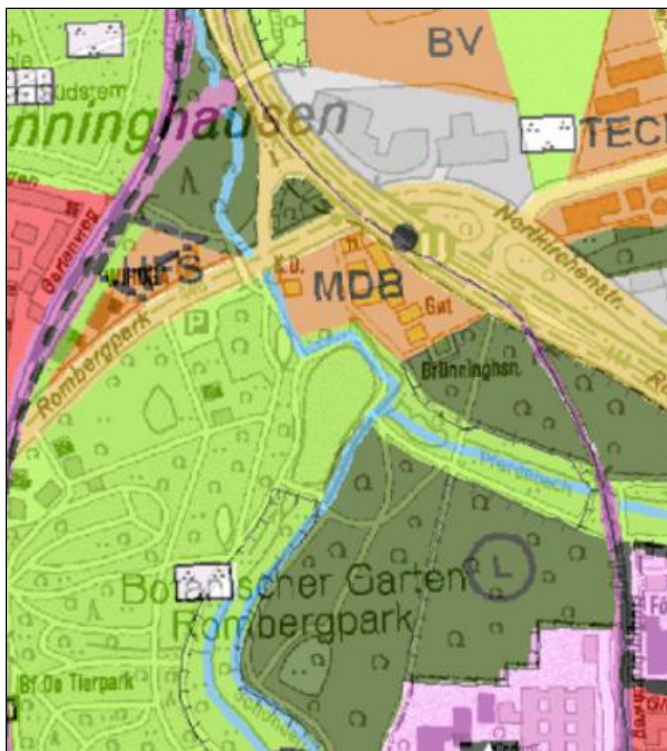


Abb. 4: Darstellungen des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes (STADT DORTMUND 2004)

- Bebauungsplanung

Der Aufstellungsbeschluss nach § 2 Abs. 1 BauGB für den Bebauungsplan Hom 285 – Gesundheitszentrum am Rombergpark – erfolgte bereits im Jahr 2004. Dieses Bebauungsplanverfahren wurde jedoch nicht weitergeführt.

Das Verfahren soll nunmehr mit Beschluss vom 03.12.2014 (Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen) weitergeführt werden, mit der Zielsetzung, das städtebauliche Konzept des Vorhabenträgers „Interessengemeinschaft Romberghöfe“ umzusetzen. Der damals festgelegte B-Plan-Geltungsbereich weicht von der neu festgelegten B-Plangrenze in Teilbereichen ab. Im Bestandsplan ist die ehemalige Abgrenzung zum Vergleich nachrichtlich dargestellt.

- Landschaftsplan

Maßgeblich ist der Landschaftsplan Dortmund-Süd (STADT DORTMUND 2002a), rechtsverbindlich seit dem 19.04.2002, geändert durch die 1. Änderung v. 02.09.2005. Das B-Plan-Gebiet sowie dessen Umland liegen in dessen Geltungsbereich.

Folgende *Entwicklungsziele* sind ausgewiesen:

Entwicklungsziel 8.1₄: Kleingartenanlagen im Bereich „Am Segen“, Botanischer Garten und Tierpark nördlich und westlich Brüninghausen

Betroffen sind das B-Plangebiet selbst sowie die westlich angrenzenden Bereiche (Botanischer Garten). Als Entwicklungsziele werden genannt:

- *Erhaltung der durch die Bauleitplanung vorgegebenen Funktion*
- *Erhaltung und Pflege der vorhandenen Gehölzbestände, ggf. Neupflanzungen mit heimischen Laubgehölzen*

Entwicklungsziel 1.5 : Schondelle- und Pferdebachtal

Betroffen sind die südöstlich an das B-Plangebiet angrenzenden Waldbereiche sowie der Pferdebach und der Wiesenbach mit ihren Niederungsbereichen. Als Entwicklungsziele werden genannt:

- *Erhaltung und Pflege des vielseitigen Landschaftsmosaik*
- *Erhaltung der naturnahen Uferbereiche*
- *ökologische Aufwertung der Bachläufe*
- *Vermeidung einer weiteren Zersiedelung*

Entwicklungsziel 5.2: Flächen für den Immissionsschutz an der Ruhrwaldstraße (B 54) zwischen Emscher und Wellinghoven

Im Untersuchungsraum ist die B 54 inklusive der angrenzenden Randbepflanzung betroffen. Als Entwicklungsziele werden genannt:

- *Erhaltung und Pflege vorhandener Schutzpflanzungen*
- *Anlage von Immissionsschutzstreifen entlang nicht eingegrünter Straßenabschnitte*

Für das B-Plangebiet selbst sind innerhalb des hier gültigen Landschaftsplans keine *Festsetzungen* getroffen (vgl. Abb. 5). Angrenzend und im südlichen Umfeld weist die Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Dortmund-Süd Landschaftsschutzgebiete und einen Geschützten Landschaftsbestandteil (Pferdebach) aus. Zudem sind mehrere Naturdenkmale eingetragen, bei dem es sich zum Großteil um alten Baumbestand im Rombergpark handelt.

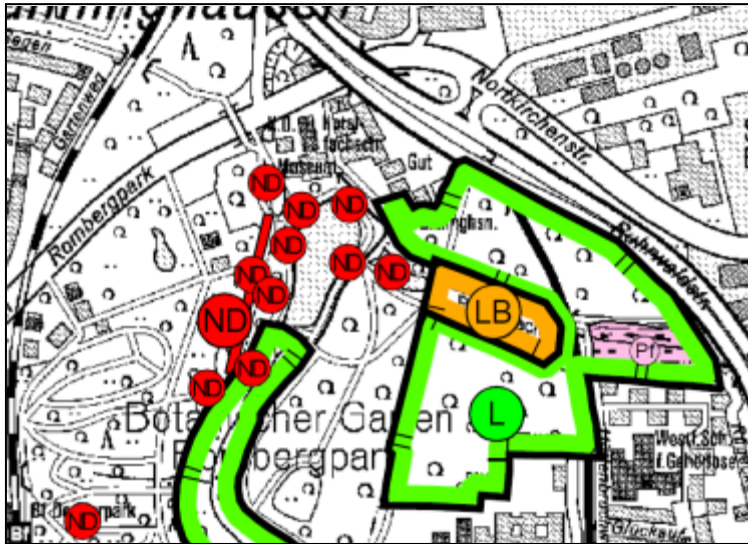


Abb. 5: Festsetzungen des Landschaftsplanes (STADT DORTMUND 2002a)

Darüber hinaus werden informelle Planungsinstrumente, z.B. Umweltplan Dortmund (STADT DORTMUND 2002b), Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung (STADT DORTMUND 1997) und sonstige Planungen Dritter, z.B. Phönix-West (HAMANN & SCHULTE GMBH & Co. KG 2011), Ausbau des Knotens Nortkirchenstraße (NRW.URBAN 2011)) ausgewertet und in die Planung einbezogen.

2.3. Methodische Vorgehensweise

Im Grundsatz wird in der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB im Sinne einer ökologischen Risikoanalyse eine schutzgutbezogene Bewertung der Bedeutung der Schutzgutfunktionen und deren Empfindlichkeit/Schutzwürdigkeit gegenüber den planbedingten Wirkungen vorgenommen, aus der sich eine abschätzbare Auswirkungsintensität ergibt (GASSNER ET AL. 2005). Die Ökologische Risikoanalyse wurde als Methode zur Betrachtung und Einschätzung natürlicher Ressourcen in einem größeren Planungsraum entwickelt. Inzwischen gehört die Methode in den verschiedensten Abwandlungen zum Standardrepertoire der Umweltplanung. Ziel der Ökologischen Risikoanalyse ist die Beurteilung der ökologischen Nutzungsverträglichkeit. Hierbei erfolgt eine Gegenüberstellung.

- der auf naturwissenschaftlichen Bestimmungsgrößen beruhenden Funktions- und Leistungsfähigkeit des untersuchten Raumes für die Umwelt-Schutzgüter einerseits und
- der Wirkungen des vorhabenbezogenen B-Plans auf eben diese Schutzgüter andererseits.

Die Schutzgüter der Umwelt des Untersuchungsraumes bestimmen seine Eignung für die verschiedenen an ihn gestellten Nutzungsansprüche. Gleichzeitig wirken diese Nutzungen auf den Raum.

Für die Bewertungsgrundlage sind nicht relevant:

- Fragen der Verkehrssicherheit,
- wirtschaftliche Aspekte (z.B. im Bereich der Land- und Forstwirtschaft und der Rohstoffgewinnung),
- Fragen der Sozialverträglichkeit,
- Sekundärwirkungen, die nicht zwangsläufig Folge des Vorhabens sind.

Grundlagenermittlung und Bewertung

Unter Berücksichtigung der gegebenen Vorbelastungen und der grundsätzlich möglichen Wirkungen des Vorhabens, insbesondere

- Flächeninanspruchnahme/Überbauung/Versiegelung,
- Beeinträchtigung der Wohn- und Erholungsnutzung des Menschen, insbesondere durch Verlärmung und visuelle Störeffekte,
- Veränderungen des Landschaftsbildes durch technisierende Überprägung,
- Veränderung von Funktionszusammenhängen für Arten und Biotope,
- Veränderung der Morphologie, der Bodenverhältnisse sowie der hydrologischen Verhältnisse,
- Veränderung der klimatischen Funktionen und der lufthygienischen Situation,

erfolgt im ersten Schritt auf der Grundlage der Bestandserfassung die Einschätzung der Schutzgutempfindlichkeit. Die zugrunde gelegten Kriterien der Empfindlichkeitseinschätzung werden für jedes Schutzgut im Rahmen der Analyse festgelegt, insbesondere anhand von allgemein geltenden umweltfachlichen Kriterien. Sie berücksichtigen neben den Werten und Funktionen der Bestandssituation auch die bestehenden planerischen Zielvorgaben und das gegebene Entwicklungspotenzial. Diese Schutzgutempfindlichkeit wird auf einer vierstufigen Werteskala abgebildet.

Folgende Einteilung wird vorgenommen (Tab.2):

Tab. 2: Einstufung der Schutzgutempfindlichkeit

Stufe	Empfindlichkeit	Kriterien (beispielhaft)
I	sehr hoch	nicht oder nur schwer wiederherstellbare Werte und Funktionen
II	hoch	mit erhöhtem Aufwand wieder herstellbare Werte und Funktionen
III	mittel	wiederherstellbare Werte und Funktionen
IV	gering	unbedeutende oder keine Werte und Funktionen

Je höher die Schutzgutempfindlichkeit ist, desto größer ist das zu erwartende Konfliktpotenzial bei einer Überlagerung des Raumes mit den prognostizierten Auswirkungen der Planung.

Ermittlung der prognostizierten planbedingten Auswirkungen und deren Wirkintensität

Unabhängig von der zuvor eingestuften Schutzgutempfindlichkeit werden in einem zweiten Schritt anhand der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans die prognostizierten Wirkungen auf die jeweiligen Schutzgüter ermittelt und ihre Wirkintensität – ebenfalls vierstufig – eingeschätzt. Unterschieden wird dabei zwischen anlagebedingten, betriebsbedingten und bauzeitbedingten Wirkungen. Grundsätzlich werden dabei folgende Kriterien zugrunde gelegt (Tab.3).

Tab. 3: Einstufung der planbedingten Wirkintensität

Stufe	Wirkintensität	Kriterien (beispielhaft für das Schutzgut Boden)
I	sehr hoch	anlagebedingt: dauerhafte Versiegelung / Überbauung
II	hoch	dauerhafter, eingeschränkter Funktionsverlust; vorübergehender, nicht vollständig wiederherstellbarer Funktionsverlust;
III	mittel	dauerhaft oder vorüber gehende eingeschränkte Funktionsminderung im Umfeld der Baumaßnahme
IV	gering	anlage-, betriebs- und bauzeitbedingt: unbedeutende Wirkungen ohne relevanten Funktionsverlust

Ermittlung der planbedingten Auswirkungsstärke und der Erheblichkeitsschwelle

Durch Überlagerung der schutzgutbezogenen Empfindlichkeiten mit der prognostizierten Wirkintensität wird in einem dritten Schritt die Auswirkungsstärke abschätzbar. Die (planbedingte) Auswirkungsstärke wird im Folgenden als Ausdruck für die Schwere der Beeinträchtigung (ökologisches Risiko) verstanden (vgl. GASSNER ET AL. 2005). Je höher die Schutzgutempfindlichkeit und je größer die Wirkintensität, desto wahrscheinlicher ist das Eintreten von erheblichen planbedingten Auswirkungen. Die Verknüpfung beider Bestimmungsgrößen erfolgt nach dem Prinzip der im Folgenden dargestellten Grundsatzverknüpfung (Tab. 4).

Tab. 4: Definition der planbedingten Auswirkungsstärke und der Erheblichkeitsschwelle

Schutzgutempfindlichkeit \ Wirkintensität	Wirkintensität			
	sehr hoch	hoch	mittel	gering
sehr hoch	sehr hoch	hoch	mittel	gering
hoch	hoch	hoch	mittel	gering
mittel	mittel	mittel	mittel	gering
gering	gering	gering	gering	gering

Auswirkungsstärke

erhebliche planbedingte Auswirkung gegeben
(Erheblichkeitsschwelle)

Bei einer mindestens mittleren Wirkintensität bei gleichzeitig mindestens mittlerer Schutzgutempfindlichkeit – also mindestens mittlerer Auswirkungsstärke – ist die Erheblichkeitsschwelle aus umweltfachlicher Sicht überschritten. Die festgestellte Erheblichkeit aus umweltfachlicher Sicht ist mit der Erheblichkeit im Sinne des § 2 Abs. 4 S. 1 BauGB (Bewertungserheblichkeit) gleichzusetzen. Die schematische Vorgehensweise der beschriebenen Methodik wird im Einzelfall verbal-argumentativ ergänzt.

Eingriffsregelung

Das Plangebiet ist gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Gem. § 30 Abs. 2 Satz 3 LNatSchG NRW gilt die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbilds auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Aufnahme einer neuen oder Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung (Natur auf Zeit) nicht als Eingriff. Dieser Umstand liegt im vorliegenden Fall vor. Abbildung 6 zeigt die ehemalige bauliche Nutzung der Fläche.



Abb. 6: Ehemalige bauliche Nutzung des Vorhabenbereichs

Das Vorhaben ist demnach nicht als Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 30 LNatSchG NRW aufzufassen, so dass auf eine Eingriffsregelung verzichtet werden kann.

Da das Bebauungsplangebiet im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, findet auch die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund keine Anwendung. Zwischen dem Umweltamt und dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt wurde die Bedeutung des vorhandenen Bestandes an „gepflanzten Bäumen“ im Plangebiet als hoch bewertet. Um auch künftig eine angemessene Grün-Integration der geplanten Bebauung im Wirkungsbereich zum Botanischen Garten hin zu erzielen, wurde abgestimmt, dass für entfallende Laubbäume Ersatz zu leisten ist. Somit sind zu den jeweiligen Bauanträgen Fällanträge zu stellen. Etwaige Ersatzbaumverpflichtungen sind und werden daher nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zum Hom 285. Eine detaillierte Darstellung des entsprechenden Sachverhaltes und des rechtlichen Hintergrundes in Verbindung mit der Gebietshistorie liefert die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. dort Kap. 13.2).

Artenschutz

Zur Berücksichtigung der erforderlichen Artenschutz-Aspekte wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag verfasst; mit dieser Aufgabe ist ebenfalls das Büro L+S Landschaft + Siedlung AG betraut. Dessen Ergebnisse werden im Umweltbericht in Kap. 8 zusammengefasst. Dabei werden die vom LANUV NRW definierten „planungsrelevanten Arten“ (LANUV NRW 2015) berücksichtigt.

Aufgrund des im Umfeld vorhandenen alten Baumbestandes, der angrenzenden Gewässerfläche und der vorhandenen Gebäude, die sowohl Nahrungshabitats darstellen können als auch Ruhe- und Reproduktionsstätten für planungsrelevante Arten beherbergen können,

wurden im Jahr 2016 faunistische Untersuchungen der Artengruppen Fledermäuse und Vögel sowie Gebäudekontrollen durchgeführt.

Aufgrund der Ergebnisse dieser Untersuchungen zeichnete sich das Erfordernis eines Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages im Sinne einer Stufe II-Betrachtung ab (vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände). Auf eine vorangehende artenschutzrechtliche Vorprüfung der Stufe I wurde deshalb verzichtet.

Folgende Arbeitsschritte werden vor diesem Hintergrund im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages durchgeführt:

- Festlegung des Untersuchungsrahmens - Organisieren und Auswerten vorhandener Daten des amtlichen und ehrenamtlichen Naturschutzes bzw. zu Planungen Dritter zur Identifizierung vorkommender und potenziell vorkommender relevanter Arten;
- Bestimmung der planungsrelevanten Arten, für die die Verträglichkeit weiter zu prüfen ist unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche, der vorkommenden Biotoptypen und Standortverhältnisse;
- Konfliktanalyse und Erheblichkeitsbewertung / Prüfung der Verbotstatbestände (artspezifische Bewertung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen);
- Fachliche Prüfung der Befreiungsvoraussetzungen / Ausnahmeverfahren (wird durchgeführt, sofern die Prüfung der Verbotstatbestände ergibt, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können).

Hinsichtlich der Bewertungsmaßstäbe erfolgt die Prüfung der Verbotstatbestände nach den Vorgaben des § 44 BNatSchG. Die Bewertung wird einzelartbezogen durchgeführt.

2.4. Ergebnisse des Scopings

Das Scoping hat im Rahmen einer schriftlichen Trägerbeteiligung im vom 06.05.2015 bis zum 05.06.2015 stattgefunden. Neben den dort abgestimmten Vorgaben zur Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes sowie zum Umfang und Detaillierungsgrad des Umweltberichtes werden im Folgenden auch die wesentlichen, umweltrelevanten Stellungnahmen im Ergebnis zusammen gefasst.

Lage und Abgrenzung des Untersuchungsgebietes

Die Abgrenzung des Untersuchungsraumes berücksichtigt neben dem B-Plangebiet selbst ein ausreichend großes Umfeld, um die Auswirkungen der Planung auch unter den Aspekten Biotopvernetzung, Sichtbeziehungen oder sonstigen schutzgutbezogenen Rand- oder Fernwirkungen erfassen zu können. Darüber hinaus erlaubt die getroffene Abgrenzung die Einbeziehung weiterer Planungen im Umfeld, die unter dem Aspekt der Kumulation oder Summation Berücksichtigung finden sollen. Direkten funktionalen und räumlichen Bezug zum B-Plan Hom 285 haben u. a. die Planungen „Phoenix West“ sowie der Ausbau des Knotens „Nortkirchenstraße“.

Darüber hinaus ist der Untersuchungsraum so zu wählen, dass folgende zu erwartenden Umweltauswirkungen der Planung erfasst werden können:

Anlagenbedingte Auswirkungen

- Neuversiegelung/Flächeninanspruchnahme
(u.a. Biotopverlust, Bodenverlust, Verringerung der Grundwasserneubildung)

- Randliche Entwertungen (z.B. Waldrandentwertung, Verkleinerung/Zerschneidung von Lebensräumen)
- Technisierung des Landschafts-/Ortsbildes
- Auswirkungen auf die Erholungseignung im Umfeld
- ggf. Auswirkungen auf das Denkmalobjekt A 0970 - Bot. Garten Rombergpark
- ggf. Auswirkungen auf besonders und streng geschützte Arten

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Auswirkungen von zu erwartenden Schall- und Schadstoffimmissionen (wahrscheinlich im vorliegenden Fall von untergeordneter Bedeutung)

Baubedingte Auswirkungen

- Flächeninanspruchnahme für Fahrtrassen, Baustelleneinrichtung und Materiallager (Bodenverdichtung, vorübergehende Beseitigung von Vegetation)

Die folgende Abbildung 7 zeigt die weiträumige Abgrenzung des vorgeschlagenen Untersuchungsraumes.

In nordöstliche Richtung überspringt die Untersuchungsgebietsgrenze die Trasse der B 54 und umschließt einen Teil des Sondergebietes Phoenix-West. Nach Nordwesten bildet eine zum Fuß- und Radweg ausgebaute ehemalige Bahntrasse die Grenze. In südliche Richtung schließt das Untersuchungsgebiet große Bereiche des Rombergparks mit dem Botanischen Garten ein und reicht im Westen bis an die L 684. In südöstlicher Richtung liegen die an das B-Plangebiet angrenzenden Laubwälder sowie ein Teil der Niederung des Pferdebaches innerhalb der Abgrenzung.

Der Gesamt-Untersuchungsraum hat damit eine Größe von ca. 82,6 ha; davon nimmt das B-Plan-Gebiet HOM 285 ca. 2,2 ha ein.

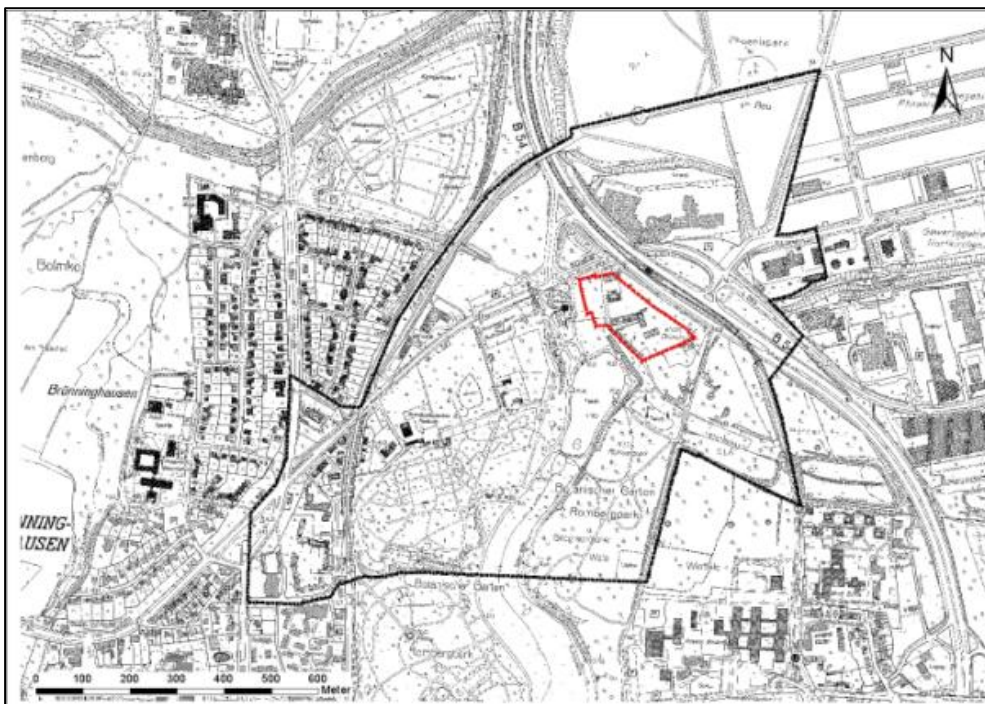


Abb. 7: Untersuchungsraum; rote Grenze: B-Plan-Geltungsbereich; schwarze Grenze: erweitertes Umfeld (Datengrundlage: BEZREG KÖLN 2016)

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Der in dieser Unterlage beschriebene Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgestimmt. Die vorgeschlagene Abgrenzung des Untersuchungsgebietes ist im Detail der Karte 1 „Bestand/Biotoptypen“ zu entnehmen, die im Anhang beigelegt ist. Das B-Plangebiet selbst hat sich gegenüber dem Scoping etwas verkleinert. Insbesondere sind die Planflächen „Phönix West“ entlang der B 54 nicht mehr im Plangebiet enthalten.

Auswertung der umweltrelevanten Stellungnahmen

Umweltbezogene Argumente und Anregungen wurden in erster Linie von den Naturschutzverbänden, der Unteren Wasserbehörde sowie der Unteren Naturschutzbehörde vorgebracht. Diese sind im Folgenden in aller Kürze zusammengefasst.

Naturschutzverbände

- Die Naturschutzverbände unterstützen grundsätzlich die Reaktivierung der Flächen des alten Gutes Brünninghausen unter Erhalt der zentralen Grünstrukturen auf dem Plangebiet. Kritisch wird die – gemäß Rahmenplanung Rombergpark von 2014 – geplante verkehrliche Erschließung des Geländes über eine Rampe entlang der B 54 und die Brücke für Fußgänger und Radfahrer gesehen.
- Auf die besondere Bedeutung der Biotop- und Grünvernetzung der Fläche des ehemaligen Gutes Brünninghausen wird hingewiesen.
- Bezüglich der Abgrenzung des Plangebietes wird die Rücknahme im Bereich der offenen Schondelle begrüßt. Eine Erweiterung im Süden des Plangebietes wird aufgrund der Bedeutung und der ökologischen Sensibilität der Flächen jedoch abgelehnt.
- Die Erholungsfunktion ist für das Plangebiet besonders hervorzuheben und sollte bei der Nutzung des Areals entsprechend besonders berücksichtigt werden.
- Im Rahmen der Artenschutzrechtlichen Prüfung sind die planungsrelevanten Tier- und Pflanzenarten zu untersuchen. Zu vermuten sind Fledermausvorkommen in den alten Gebäuden und ggf. im Altholzbestand. Hier sind in Abstimmung mit der Fledermaus-AG des NABU Dortmund entsprechende Untersuchungen in den alten Gebäuden und Bäumen vorzunehmen. Die Natursteinmauer im östlichen Abschluss der ehemaligen Hofanlage (zur B 54) ist bei der Bestandsaufnahme (u.a. im Hinblick auf Amphibien und Reptilienvorkommen) zu untersuchen und zu erhalten. Diese Mauer hat auch eine Bedeutung für den Denkmalschutz. Mögliches Vorkommen von Amphibien im nördlichen Plangebiet ist zu untersuchen, insbesondere im Übergang zu dem Geschützten Landschaftsbestandteil sowie den angrenzenden Flächen der Landschaftsschutzgebiete. Die über die Baumschutzsatzung geschützten Bäume sind zu erhalten. Geschädigte Bäume sind ggf. zu ersetzen. Die Daten aus dem „Bioökologischen Grundlagen- und Bewertungskatalog für die Stadt Dortmund“ und der Brutvogelkartierung des NABU (Brutvogelatlas etc.) sind mit in den Untersuchungsumfang einzubeziehen.
- Ein barrierefreier Zugang vom Stadtbahnnetz zum Rombergpark wird grundsätzlich begrüßt. Dafür wird der Umbau der U-Bahn-Haltestelle mit einem Aufzug anstelle einer Rolltreppe grundsätzlich jedoch für ausreichend gehalten.
- Das Oberflächenwasser sollte vor Ort versickert werden oder mittels Rigolen in die Schondelle eingeleitet werden.
- Die Klimaanalyse für die Stadt Dortmund 1986 (Hrsg. Kommunalverband Ruhrgebiet) weist in der Karte „Planungshinweise“ auf „Lokal begrenzter Kaltluftabfluss“ und „Park- und Grünanlagen“ hin und gibt die Empfehlung, „vorhandene Strukturen erhalten und ausbauen“. Aus diesem Grund sowie aus Bodenschutzgründen sollte die Versiegelung durch zusätzliche Parkplätze und Zufahrten unterbleiben.
- Die Gebäudehöhen müssen dem Orts- und Landschaftsbild gerecht werden und sollten die absoluten Höhen der vorhandenen Alt-Gebäude nicht überschreiten.

- Bei der Planung sollte dem Schutz des Kulturgutes neben dem Umweltschutz besondere Aufmerksamkeit geschenkt werden. Die Naturschutzverbände regen den Erhalt und die Sanierung der alten Gebäude an, insbesondere der ehemaligen Rentei, des Pferdestalls, der Molkerei mit Kuhstall, der Brauerei, der Scheune Nord und der Katakomben

Untere Wasserbehörde

- Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels sind von zunehmender Bedeutung. Daher sollte die Umweltprüfung die Bedeutung des Standortes herausarbeiten, den dieser für die Abmilderung der Folgen des Klimawandels hat.
- Ein separates Lufthygienisches Gutachten ist nicht erforderlich. Es wird eine überschlägige Prognose der zu erwartenden Luftschadstoffe angeraten.

Untere Landschaftsbehörde:

- Zum notwendigen Artenschutzgutachten wird angeregt, das Vorkommen von Fledermäusen
- intensiv zu prüfen, auch in den unterirdischen Gebäudeteilen/Gewölben. Eine Untersuchung der Gebäude bzgl. Schleiereulen-Brutverdacht und weiterer Gebäudebrüter wird empfohlen
- Darüber hinaus sollte das Potenzial für Amphibien untersucht werden
- Eine Darstellung, welche Bäume (v.a. in jüngerer Zeit) entfernt worden sind, sowie deren ausstehende Ausgleichsverpflichtungen, die ggf. im Plangebiet geleistet werden können, sind erforderlich. In der Abbruchgenehmigung zum Abbruch des Betriebshofes von 2008 (AZ 61/5-3-37906 mit Nebenbestimmungen v. 15.05.2008) sind für die Beseitigung von 19 Bäumen als Ausgleichspflanzung 19 heimische Laubbäume (Hochstamm 18/20) festgesetzt worden.
- Ebenso sind für die Rodung der Bäume für die behindertengerechte Rampe entlang der B 54 (Maßnahme von NRW-Urban) Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt worden, die zu berücksichtigen sind.
- Es sollte geprüft werden, ob Schäden an erhaltenswerten-/geschützten Bäumen durch Grundwasserbeeinflussung oder durch notwendige Geländeangleichung entstehen können.
- Eine Bilanzdarstellung, auf welchen Flächen Natur-auf-Zeit-Regelung greift und wo nicht, sollte erfolgen
- Die Verträglichkeit mit der umgebauten Schondelle sollte erzielt werden.

Mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW wurde darüber hinaus abgestimmt, dass ein Abstand der Bebauung von 25 m zum Waldrand grundsätzlich einzuhalten ist.

Weitere umweltrelevante Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange v. 17.03.2016 bis zum 15.04.2016, der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 03.07.2017 bis zum 17.07.2017 sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange v. 06.10.2017 bis zum 10.11.2017 werden darüber hinaus ebenfalls im Umweltbericht berücksichtigt. Dies betrifft im Wesentlichen Anregungen der *Landesgemeinschaft Naturschutz und Umwelt NRW* (Zurücknahme der südlichen Erweiterung des B-Plan-Geltungsbereiches, Ergänzung von artenschutzrechtlichen Aussagen zum Gewölbekeller, Begutachtung der Natursteinmauer hinsichtlich Amphibien- und Reptilienvorkommen), der Unteren Wasserschutzbehörde (Berücksichtigung Schutzbelange der Schondelle), der Unteren Naturschutzbehörde (Ergänzung von artenschutzrechtlichen Aussagen zum Gewölbekeller, Festsetzung der Buche links der schon angelegten Einfahrt) und dem Bereich 61/2 Stadtentwicklung (Anregungen zur Grüngestaltung)

3. Planungsalternativen

Auf der Grundlage der städtischen Standortbegründung beschränken sich die Inhalte auf den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans. An das Plangebiet angrenzende Flächen sind bereits bebaut (WIHOGA, Johanniter-Klinik) oder dem Park und den vorhandenen Erschließungsanlagen B54, Straße „Am Rombergpark“ mit den Zu- und Abfahrten sowie Rückhalteflächen und dem Bereich der offengelegten Schondelle vorbehalten. Alternativstandorte stehen damit nicht zur Verfügung. Aus Sicht der Umweltschutzgüter entspricht die Standortwahl darüber hinaus dem Vermeidungsgebot, da bereits vorbelastete und ehemals baulich genutzte Flächen wiedergenutzt werden.

Planungsvarianten

Dem aktuellen Bebauungskonzept waren verschiedene Planungsvarianten sowie eine Rahmenplanung vorausgegangen. Die damit einhergehenden Prüfungen, die Berücksichtigung funktionaler Belange, städtebaulicher Zielsetzungen sowie grünordnerischer Leitlinien haben zur Weiterentwicklung des Konzeptes geführt. Frühere großflächigere Planungen wurden auf dieser Grundlage verworfen. Insbesondere die jetzige Kleinteiligkeit und die bauliche Zurücknahme gegenüber des historischen Torhaus-Bereichs im Westen und dem Botanischen Garten Rombergpark im Südwesten sind als Ergebnisse daraus hervorgegangen. Bezüglich der hier untersuchten Umweltschutzgüter bewirkt die entwickelte Planungsvariante vor diesem Hintergrund Optimierungen insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Mensch (Erholungsnutzung), Kulturgüter (historische Umgebungsnutzung), Tiere und Pflanzen (Schonung des südwestlich angrenzenden Waldbereichs und der Schondelle) sowie Fläche und Boden (Beschränkung der Nutzung auf bereits veränderter Standorte).

Nutzungsvarianten

Hinsichtlich möglicher Nutzungsvarianten ist auf die Lage im Raum und Charakteristik des Plangebietes hinzuweisen. Das Plangebiet zeichnet sich durch die attraktive Lage zwischen Parkflächen und sehr guter - auch überörtlicher - Anbindung, aber auch durch die bauliche Vorprägung sowie bergbauliche, schadstoffbezogene und immissionstechnische Vorbelastung aus. Das Plangebiet liegt in einer nicht integrierten Lage außerhalb eines Ortsteilzentrums (im Hinblick auf den Einzelhandel). Aus der "Insellage" heraus resultiert, dass keine großflächigen Entwicklungen oder bauliche Erweiterungen über das Plangebiet hinaus möglich sind. Das Plangebiet eignet sich nicht für die Ansiedlung von Nutzungen mit besonderer Schutzbedürftigkeit (auch Wohnen, Kureinrichtungen). Gegen gewerbliche Ansiedlungen sprechend die Nähe zum Botanischen Garten Rombergpark und zu den denkmalgeschützten Bereichen, den öffentlichen Belangen wie Wegeverbindungen sowie die begrenzte Flächengröße.

Die genannten Vorbelastungen verbunden mit den Anforderungen eines sparsamen Umgangs mit Fläche und Boden und der Wiedernutzbarmachung von Flächen sprechen gegen einen vollständigen Verzicht auf eine Bebauung zugunsten von Parkerweiterungsflächen.

4. Ermittlung und Bewertung der räumlichen Ausgangssituation

4.1. Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Gliederung aller Schutzgutkapitel ist methodisch gleichartig aufgebaut und umfasst jeweils die folgenden Schritte:

- Benennung der hauptsächlich verwendeten Informationsquellen
- Benennung der wesentlichen Schutzgutfunktionen
- Bestandsbeschreibung einschließlich der Vorbelastungssituation
- Ableitung der schutzgutbezogenen Empfindlichkeit/Schutzwürdigkeit
- Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

4.1.1 Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Datengrundlagen

Bezüglich des Schutzgutes „Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“ wird sich die Untersuchung neben den einschlägigen informellen Planungsinstrumenten der Stadt Dortmund (s. Kap. 2.2) in der Hauptsache auf folgende Unterlagen stützen:

- Bestands-/ Biotoptypenkartierung (vgl. Karte 1)
- Schalltechnische Untersuchung (STADT DORTMUND 2013)
- Begründung zum Bebauungsplan HOM 285

Klimatische und lufthygienische Belange, die in Wechselwirkung auch das Schutzgut Mensch betreffen, werden gesondert in den Schutzgutkapiteln Klima und Luft (Kap. 4.1.5) behandelt.

Wesentliche Funktionen

Die Beurteilung der Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt erfolgt für die städtischen, bebauten Bereiche sowie für das unbebaute Freiland. Die Beurteilungskriterien werden vor dem Hintergrund folgender Raumfunktionen aufgestellt:

Wohn- und Wohnumfeldfunktion: der Zustand der Wohnbereiche und des Wohnumfeldes ist für die Gesundheit und das Wohlbefinden des Menschen von zentraler Bedeutung, da er hier seinen Lebensmittelpunkt hat und einen Großteil seiner Freizeit und seiner Arbeitszeit verbringt. Dies gilt für den städtischen, bebauten Raum insbesondere, da hier die Größe der Betroffenheit durch die Ballung gegenüber dem ländlichen Raum deutlich zunimmt. Zu Wohn- und Wohnumfeldfunktionen zählen auch Aufenthalte in Kliniken, Heimen, Schulen etc.

Erholungs- und Freizeitfunktion: die Nutzung und die Erlebbarkeit des die Siedlung umgebenden Freiraumes für die Erholung hängt einerseits von der infrastrukturellen Ausstattung (insbesondere das nutzbare Wegenetz), andererseits von der Nähe zu den Quellorten (Siedlungen) der Nutzer ab. Im Gegensatz zu den Wohn- und Wohnumfeldfunktionen sind die Ausweichmöglichkeiten gegenüber erfolgenden Beeinträchtigungen durch die Mobilität des Nutzers eher gegeben. Bei den Erholungs- und Freizeitfunktionen wird auch die einrichtungsbezogene Erholung mit betrachtet.

4.1.1.1. Bestandsbeschreibung und Bewertung

Die Bestandsbeschreibung und Bewertung erfolgt unter den Gesichtspunkten

- Bebaute Umwelt
- Unbebaute Umwelt
- Vorbelastungen
- Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Bebaute Umwelt

Im B-Plangebiet bzw. im FNP-Änderungsbereich spielen Aspekte der bebauten Umwelt eine untergeordnete Rolle. Das Gelände liegt brach, ist nicht zugänglich und wird derzeit nicht genutzt. Insofern dient die Fläche bezüglich der bebauten Umwelt derzeit ausschließlich als Erlebniskulisse innerhalb des Wohnumfeldes entfernter liegender Wohnsiedlungen.

Innerhalb des Untersuchungsgebietes sind entsprechende Wohnbereiche nicht zuzuordnen. Die nächstgelegene zusammenhängende Bebauung befindet sich jenseits der nordöstlich angrenzenden B 54. Hierbei handelt es sich um das Gewerbe-Entwicklungsgebiet „Phönix West“. Relevante Wohnfunktionen sind hier nicht vorhanden. Darüber hinaus befinden sich im Südwesten des Untersuchungsgebietes bebaute Bereiche mit vorwiegend infrastruktureller Baunutzung (insb. Bildung). Auch hier sind keine Wohnumfelder zuzuordnen.

Die nächstgelegenen Wohnsiedlungen befinden sich außerhalb des Untersuchungsgebietes westlich der als Zäsur fungierenden Straße „Am Rombergpark“ sowie südöstlich jenseits des Botanischen Gartens. Die Entfernungen zum Planungsraum überschreiten 400 m. Ein funktionaler Wohnumfeldbezug ist nicht erkennbar.

Unbebaute Umwelt

Das B-Plangebiet bzw. der FNP-Änderungsbereich sind – mit Ausnahme nicht genutzter, ehemaliger Hofgebäude – unbebaut. Der Planungsraum ist derzeit nicht öffentlich zugänglich, so dass er, abgesehen von einer Kulissenwirkung für das Umland, derzeit keine Erholungsfunktionen erfüllt.

Umliiegend und direkt angrenzend ergibt sich allerdings durch die Nachbarschaft des Rombergparks und des Botanischen Gartens eine besondere Erholungsfunktion mit starker Besucherfrequenz. Die Parkanlage und die östlich angrenzenden Waldflächen sind durch ein dichtes Wegenetz sehr gut erschlossen und erlebbar und bietet aufgrund seiner reich gegliederten, vielfältigen Struktur, der ausreichenden Größe sowie nicht zuletzt der attraktiven Erholungszielorte (z.B. kulturhistorische Monumente, Teich, Naturdenkmale) einen relativ störungsarmen Erholungsfreiraum inmitten städtischer Bebauung. Auf die kulturhistorische Bedeutung wird in Kap. 4.1.7 eingegangen.

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen bezüglich des Schutzgutes Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt sowohl im Freiraum als auch in der bebauten Umwelt sind ausschließlich vom Menschen selbst geschaffene Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsnutzung aufzuführen.

Vorbelastungen ergeben sich innerhalb des B-Plangebietes bzw. FNP-Änderungsbereiches insbesondere durch die Einwirkungen des angrenzenden Straßenverkehrs. Dies betrifft hier die Einwirkungen von Lärmimmissionen. Die zusätzlich zu erwartenden lufthygienischen Belastungen werden in Kap. 4.1.5 berücksichtigt.

Schall

Als Lärmemittenten sind hier namentlich die nördlich angrenzende Bundesstraße B 54 sowie die Straße „Am Rombergpark“ (L 523) im Westen. Die Schalltechnische Untersuchung zur Rahmenplanung Rombergpark hat im Rahmen einer Ersteinschätzung für das Jahr 2015 für die B 54 im hier maßgeblichen Abschnitt eine Verkehrsbelastung von bis zu 3.950 Kfz/h am Tag und bis zu 680 Kfz/h in der Nacht prognostiziert. Die Straße am Rombergpark ist demnach mit bis zu 1.300 Kfz/h am Tag und bis zu 225 Kfz/h in der Nacht belastet.

Darüber hinaus ist als Schallquelle die in der Nähe befindliche Stadtbahnstrecke mit 198 Zügen am Tag und 25 Zügen in der Nacht zu berücksichtigen.

Der beschriebene Verkehr führt dazu, dass im gesamten B-Plan-Geltungsbereich bzw. FNP-Änderungsbereich die Orientierungswerte nach der DIN 18005 für Mischgebiete (60 dB(A) tags, 50 dB(A) nachts) überschritten werden. Im Nahbereich der Straßen steigt die Lärmbelastung auf Werte, die die Orientierungswerte für Kern- bzw. Gewerbegebiete (65 dB(A) tags, 55 dB(A) nachts) überschreiten. Zu berücksichtigen ist dabei die geplante Brückenplanung über die B 54 („PHOENIX-West“), die nur mittels lärmindernden Aufschüttungen realisiert werden kann. Obwohl diese Maßnahme lärmtechnisch entlastend wirkt, ist weiterhin mit einer Überschreitung der oben genannten Orientierungswerte auszugehen.

Auch im umliegenden Bereich des Untersuchungsgebietes ist mit entsprechenden Lärmbelastungen entlang der Hauptverkehrswege zu rechnen. Als diesbezüglich vorbelastet werden alle Räume bewertet, die innerhalb eines 200 m- Umfeldes der Hauptverkehrswege liegen.

Trennwirkungen

Darüber hinaus sind Störungen der Funktionsbeziehungen (Trennwirkung der Wegebeziehungen) durch überregionale Verkehrswege gegeben. Zu berücksichtigen ist dabei die geplante Brückenplanung über die B 54 („Phönix West“), die die gegebene Barrierewirkung der B 54 im direkten Wirkungsbereich der Planung deutlich verringern wird.

Störfallbetriebe

Vorbelastungen durch Betriebe und Anlagen nach Anhang I Seveso II-RL oder bestehende Belastungen durch Erschütterungen, Gerüche, Hochspannungsleitungen und Funkanlagen sind darüber hinaus auszuschließen.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Die Empfindlichkeit bezüglich des Schutzgutes Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt gegenüber anlage-, bauzeit- und betriebsbedingten Auswirkungen wird im Wesentlichen anhand der Kriterien der Aufenthaltsqualität / Nutzungsfrequenz des Raumes sowie an dem Grad der örtlichen Gebundenheit bzw. Ausweichmöglichkeit der Nutzer gemessen.

Die folgende Tabelle 5 zeigt die Kriterien der Einstufung der Raumempfindlichkeiten.

Tab. 5: Raumempfindlichkeit Schutzgut Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Empfindlichkeit	Wohn- und Wohnumfeldfunktionen	Erholungsnutzung und Freizeitinfrastruktur
sehr hoch	<ul style="list-style-type: none"> Wohnsiedlungsbereiche (nicht im Untersuchungsgebiet vorhanden) 	<ul style="list-style-type: none"> überregional und regional bedeutsame Erholungsgebiete (Rombergpark) Erholungszielpunkte (z.B. Sehenswürdigkeiten) (innerhalb des Rombergparks) Rad- und Wanderwege mit regionaler Bedeutung (Wegeachse am Westrand des Untersuchungsgebietes)
hoch	<ul style="list-style-type: none"> ungestörtes Wohnumfeld um Wohnsiedlungsbereiche bis 500 m 	<ul style="list-style-type: none"> örtliche Wander- und Spazierwege und deren Erlebnisraum (bis 200 m) außerhalb vorbelasteter Bereiche (innerhalb des Rombergparks)
mittel	<ul style="list-style-type: none"> gestörtes/zerschnittenes Wohnumfeld um Wohnsiedlungsbereiche bis 500 m Wohnumfeld außerhalb eines 500 m-Radius 	<ul style="list-style-type: none"> örtliche Wander- und Spazierwege und deren Erlebnisraum (bis 200 m) innerhalb schwach vorbelasteter Bereiche (200 m- Randzone der B 54)
gering	<ul style="list-style-type: none"> vollständig gestörtes Wohnumfeld um Wohnsiedlungsbereiche (z.B. nicht zugängliche Industriebereiche, kommt nicht vor) 	<ul style="list-style-type: none"> örtliche Wander- und Spazierwege und deren Erlebnisraum (bis 200 m) innerhalb stark vorbelasteter Bereiche (kommt nicht vor)

Es zeigt sich, dass das B-Plangebiet gegenüber einer Inanspruchnahme eine mittlere Empfindlichkeit aufweist, sowohl in seiner Funktion als Wohnumfeld als auch als Erlebnisraum der Erholung. Dies ist der Lage in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten, nicht zugänglichen Erlebnisraum geschuldet, der darüber hinaus als Wohnumfeld untergeordnete bzw. gestörte Funktionen aufweist.

Der FNP-Änderungsbereich geht im nordwestlichen Bereich über die Grenzen des B-Plans hinaus. In dieser Fläche besteht eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber einer baulichen Inanspruchnahme aufgrund der kulturhistorischen Bedeutung im Umfeld wertvoller Erholungszielpunkte (z.B. Altes Torhaus, Bruchsteinruinen des Schlosses Romberg).

4.1.1.2. Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich an der heutigen Situation zunächst nichts verändern. Die Fläche würde weiterhin keiner Nutzung unterliegen, sondern sich in Sukzession eigenständig entwickeln. Eine Zugänglichkeit/Nutzung für die Erholung wäre weiterhin nicht gegeben. Die Einbeziehung des Planbereiches in die angrenzend angestrebte städtebauliche Entwicklung (insbesondere die Revitalisierung der ehemals kulturhistorischen Bedeutung im Umfeld des alten Haus Brüninghausen) würde unterbleiben. Die Fläche würde sich im Sinne einer vorwiegend ökologischen Funktion naturnah in Richtung Wald entwickeln.

4.1.2 Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Datengrundlagen

Für Beschreibung und Bewertung bezüglich des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt“ wird sich die Untersuchung neben den einschlägigen informellen Planungsinstrumenten der Stadt Dortmund (s. Kap. 2.2) in der Hauptsache auf folgende Unterlagen stützen:

- Bestands-/Biotoptypenkartierung 2016 (vgl. Karte 1)
- Faunistische Kartierungen 2016 (eigene Erhebungen)
- Landschaftsinformationssammlung LINFOS NRW (LANUV NRW 2016c)
- Artenschutzbeitrag zum Brückenschlag B 54 /Phönix West (HAMANN & SCHULTE GMBH & Co. KG 2011)
- vertiefte Artenschutzprüfung Stufe II (L+S 2018)
- UVS/LBP zur ökologischen Verbesserung der Schondelle (STADT DORTMUND 2007)

Wesentliche Funktionen

Hauptsächliche Funktionen innerhalb des Schutzgutes sind

- die allgemeinen Lebensraumfunktionen der Biotoptypen,
- die Habitatfunktion für Tierarten und deren Entwicklungsbereiche,
- die Biotopverbundfunktionen.

Die artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG werden im Umweltbericht als eigenständiger Absatz im folgenden Kapitel 4.2.2.1 behandelt. Dabei orientiert sich die Abarbeitung der Artenschutzregelung an der Verwaltungsvorschrift zur Anwendung der nationalen Vorschriften zur Umsetzung der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-RL) und 2009/147/EG (V-RL) zum Artenschutz bei Planungs- oder Zulassungsverfahren. Gegenstand der Überprüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind die bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens auf aktuelle Vorkommen der streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-RL sowie der heimischen oder eingebürgerten europäischen Vogelarten.

4.1.2.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Die Bestandsbeschreibung und Bewertung erfolgt unter den Gesichtspunkten

- Naturraum/Potenziell natürliche Vegetation (PNV)
- Realnutzung / Biotoptypen
- Fauna
- Biotopverbund
- Biologische Vielfalt
- Schutzgebiete und –objekte
- Vorbelastungen
- Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Die Bewertung der Empfindlichkeit der Biotoptypen beruht im Wesentlichen auf dem heutigen, allgemeinen wissenschaftlichen Kenntnisstand und dem Bewertungsverfahren der Stadt Dortmund, auf dessen Grundlage die Biotoptypenkartierung angefertigt wurde.

Naturraum / Potenzielle natürliche Vegetation

Das Untersuchungsgebiet liegt im südöstlichen Bereich der Hellwegbörden (NR 542) innerhalb der Untereinheit Witten-Hörder-Mulde (NR 542.4) am Südrand der Westfälischen Bucht. Er zählt zum Landschaftsraum „Witten-Dortmunder Lössgebiet“.

Der stark besiedelte Landschaftsraum ist von Bergbau, Industrie und Gewerbe geprägt. Zerschnitten wird er durch ein dichtes Netz an Verkehrswegen. Einige offene Bereiche sind eingestreut, die, wie im vorliegenden Fall, als Park genutzt werden.

Den geologischen Untergrund bilden Gesteine des Oberkarbons (Ton- u. Schluffsteine sowie Sandstein- und Konglomeratbänke). Das Karbon wird jedoch weitgehend von Terrassenablagerungen der Ruhr, besonders aber von Löss verhüllt (LANUV NRW 2016c).

Typische Waldart für die Lössböden sind Buchenwälder (Fluttergras-Buchenwald, stellenweise Perlgras-Buchenwald, Artenarmer und Artenreicher Hainsimsen- Buchenwald). Für Täler und Niederungen (hier das Talsystem der Schondelle mit Nebengewässern) ist der Artenreiche Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwald, der Traubenkirschen-Erlen-Eschenwald (stellenweise Erlenbruchwald) und Eichen-Hainbuchenwald charakteristisch (LANUV NRW 2016c).

Die oben genannte potenzielle natürliche Vegetation ist im bebauten Bereich inzwischen verdrängt. Auch im B-Plangebiet bzw. FNP-Änderungsbereich ist aufgrund der vormaligen flächigen Bebauung von nicht mehr natürlichen Standortverhältnissen auszugehen. Im Bereich der Rombergparks sind die Standortverhältnisse zwar teilweise verändert, jedoch ist davon auszugehen, dass teilweise (insbesondere in bewaldeten Bereichen) noch natürlich gewachsene Böden anstehen. Hier entspricht die Waldvegetation in Teilen noch der potenziellen natürlichen Vegetation (Fluttergras-Buchenwald).

Realnutzung/Biotoptypen

Der Bestand und die Nutzungsstruktur innerhalb der B-Plangrenzen wurden innerhalb der Vegetationsperiode 2014 im Gelände auf der Grundlage der Biotoptypenliste für das Stadtgebiet von Dortmund in Anlehnung an das Verfahren LUDWIG 1991, herausgegeben vom Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Dortmund mit Stand 2009 kartiert. Die Nutzungsstruktur des umgebenden Untersuchungsraumes wurde ergänzend aus aktuellen Luftbildern übertragen.

Bestand im B-Plangebiet / FNP-Änderungsbereich

Zum heutigen Zeitpunkt stellt sich der überwiegende Teil des B-Plan-Gebietes / FNP-Änderungsbereichs als ungenutztes Brachland dar, das vier noch vorhandene Gebäuderuinen umgibt. Die Gebäude sind durch einen zentral von Norden nach Süden verlaufenden, versiegelten Weg erschlossen, der nach Süden hin zunehmend überwuchert und durchwachsen ist. Entlang dieses Weges befindet sich auf dessen Westseite ein prägender Laubgehölzstreifen mittleren bis hohen Alters. Esche und Feldahorn prägen das Bild; untergeordnet kommen weitere Gehölze wie Stieleiche, Roteiche, Robinie, Schwarzerle, Bergahorn, Rotbuche, Vogelkirsche und Rosskastanie vor. Im mittleren Abschnitt der Baumhecke befindet sich ein Bereich mit Nadel- und Ziergehölzen (Scheinzypresse, Götterbaum u.a.).

Weitere prägnante Einzel- oder Gruppengehölze befinden sich im Umfeld der beiden nördlichen, durch eine versiegelte Fläche getrennten Gebäude (Feld-, Berg- und Silberahorn, Flügelnuss, Winterlinde, Rosskastanie, Rotbuche), auf der östlich gelegenen Freifläche (große Hofplatane, Rosskastanie, Obstgehölz, Bergahorn) und im westlichen Brachland auf Höhe der beiden südlich gelegenen Gebäude (Vogelkirsche, Esche, untergeordnet auch Stieleiche und Bergahorn).

Bezüglich der Gehölze im B-Plangebiet liegt eine Bestandskartierung mit eingemessenem Baumbestand auf Grundlage zweier Einmäße (Vermessungsamt 3/2001 sowie Vermessungsbüro Wiegen 9/2004), als „Qualitäts- und Potenzialflächenplan“ durch die Freiraumplanung (61/5-2, März 2006) der Stadt Dortmund erstellt, vor. Der damals eingemessene

Baumbestand ist in der Karte 1 „Bestand/Biotoptypen“ nachrichtlich dargestellt. Es zeigt sich in der Überlagerung mit der heutigen Situation, dass einige der damals kartierten Gehölze im Gelände heute nicht mehr aufzufinden sind. Dies beinhaltet auch Bäume, die in der Karte zu den Qualitäts- und Potenzialflächen (STADT DORTMUND 2006) als besonders wertvoll eingestuft waren.

An der südöstlichen Grenze gehen die weitläufigen Brachflächen in einen Buchenhochwald über, der sich außerhalb der B-Plan-Grenze fortsetzt. Dem Waldrandbereich vorgelagert, der durch Brombeergesträuch und hochstaudenreiche Lichtung gekennzeichnet ist, stocken hier ältere Laubgehölze, bei denen Hainbuche und Bergahorn dominieren. In diesem Bereich findet sich auch ein stark verlandetes und überwuchertes Kleingewässer.







Das weitläufige Brachland ist nur im südlichen Bereich großflächig verbuscht; Weidengesträuch bildet hier ein dichtes Pioniergehölz. Ansonsten hat sich eine üppige, teilweise nitrophile ruderale Hochstaudenflur ausgebildet, die in Abschnitten auch durch Brombeergesträuch durchwuchert wird.

Im westlichen Teil des B-Plangebietes, das im Gegenteil zu den östlichen Flächen frei zugänglich ist, sind die Nutzungsintensitäten insgesamt etwas größer. Nach Norden zur Straße „Am Rombergpark“ und nach Westen zum historischen Torhaus (welches außerhalb des B-Plangebietes liegt) sind die wegangrenzenden Rasenflächen gemäht. Im südlichen Bereich wurde die Verschwenkung und Renaturierung der Schondelle gerade realisiert. Die Freiflächen sind noch offen und nur lückig mit einer Pioniergrasvegetation bedeckt.

Als besondere Strukturelemente im B-Plangebiet sind über die beschriebenen Biotoptypen hinaus zwei Backsteinmauern zu nennen, die sich von den Gebäuderuinen in die Brachflächen ziehen und mit rissigen Fugen Lebensraum für Tiere und Mauerfugenvegetation bieten. Zudem weist eine Gebäudemauer einen stärkeren Besatz mit dem Braunstielligen Streifenfarn (*Asplenium trichomanes*) sowie dem Hirschzungenfarn (*Asplenium scolopendrium*) auf. Einige Gebäudefassaden im südöstlichen Bereich liefern durch Kletter- und Rankpflanzen (Efeu, Wilder Wein, Knöterich) Lebensraum für die Insekten und Vogelwelt.

Darüber hinaus sind an der renaturierten Schondelle einige Mauerfragmente des Adelssitzes „Haus Brünninghausen“ sichtbar, nachdem sie freigelegt und denkmalpflegerisch gesichert wurden. Abbildung 4 zeigt die Bestands- und Biotoptypenkarte; Eindrücke über die derzeitige Bestandsstruktur liefert die folgende Fotodokumentation (Abb. 3).



	
Strukturreiche, offene Brache im direkten Gebäudeumfeld	Üppig berankte Ostfassade
	
Spalten- und fugenreiche Mauer	Weitläufige Ruderalflur
	
Verbuschte Brache mit Pioniergehölzen	Südöstlicher Waldrand mit altem Baumbestand

	
<p>Verlandendes Kleingewässer im Waldrandbereich</p>	<p>Prägender Baumgehölzstreifen im zentralen Bereich</p>
	
<p>Neu verlegte Schondelle mit Mauerfragmenten des alten Adelssitzes (Brünninghausen)</p>	<p>Pioniervegetation und Schotter im Umfeld der Schondelle-Renaturierung</p>
	
<p>Historisches Torhaus westlich außerhalb des B-Plangebietes; am rechten Bildrand die markante Hofplatane</p>	<p>Prägende Einzelbaumkulisse nahe der B 54</p>

Abb. 8: Fotodokumentation (Stand: 2014)

Nutzungsstruktur im umgebenden Untersuchungsgebiet

Das B-Plangebiet HOM 285 bzw. der FNP-Änderungsbereich grenzt auf der nordöstlichen Flanke direkt an die B 54 („Ruhrwaldstraße“) an, die zusammen mit der hier angeschlossenen L 523 („Am Rombergpark/Nortkirchenstraße“) das straßenverkehrliche Hauptachsengerüst des Untersuchungsraumes bilden. Die flächigen Nutzungsstrukturen lassen sich um dieses Gerüst herum in verschiedene Bereiche gliedern.

Nordöstlich der B 54 befinden sich großflächige Sondergebietsflächen des Gebietes „PHOENIX West“; Das weite südliche und östliche Umfeld des B-Plangebietes ist durch die zusammenhängenden gehölzbetonte Parklandschaft des Rombergparks charakterisiert, in denen unmittelbar südlich des B-Plangebietes zwei große Teiche ein Zentrum bilden. Der renaturierte Pferdebach mündet von Osten kommend hier in die Schondelle, die als Hauptvorfluter das Gebiet in nördliche Richtung zur renaturierten Emscher entwässert. Nach Westen zur L 523 hin nimmt der Gehölzreichtum ab, so dass hier offenere Bereiche mit Obstweissennutzung vorherrschen.

Im äußersten Südwesten bildet ein Wohnsiedlungsbereich mit Mehrfamilienhausbebauung („Am Bahnhof Tierpark“) den Randbereich des Untersuchungsraumes. Auf der Nordwestseite und nördlich der L 523, liegen die neue Hotelfachschule der WIHOGA Dortmund sowie der Neubau der Johanniterklinik.

Einige Planungsabsichten im Raum grenzen an das Bebauungsplangebiet direkt an. Im Nordosten ist die Planung eines Brückenschlages aus Richtung des Landschaftskeils Phoenix-West in Richtung Rombergpark in Arbeit. Dabei soll auch der Haltepunkt der U42 angebunden werden. Im Norden wurde bereits eine Waldparzelle im Zusammenhang mit der Straßenausbauplanung gerodet, um dort ein Regenrückhaltebecken zu bauen. Nördlich der Straße „Am Rombergpark“ befindet sich derzeit die Johanniterklinik in Bau. Die Baumaßnahmen zur Verschwenkung und zur Renaturierung der Schondelle sind in den Bauabschnitten nördlich und südlich „Am Rombergpark“ abgeschlossen. Südlich des Torhauses wurden im Zusammenhang mit der Neuschaffung eines Gewässerbettes für die Schondelle Gebäudegrundmauern des ehemaligen Haus Brüninghausen freigelegt. Diesen Relikten wird eine hohe denkmalpflegerische Bedeutung beigemessen. Nach einer Erstsicherung soll künftig ein Gestaltungskonzept den Verlauf der Gebäudeteile wieder erlebbar erscheinen lassen.

Der Vorhabenbereich (in der Abbildung rot umrandet) weist durch die Straßenbegrenzungen im Norden und Westen einen starken visuellen und funktionalen Bezug zum Rombergpark auf. Durch den geplanten Brückenschlag über die B 54 („PHOENIX West“) sollen die funktionalen Verknüpfungen zu angrenzenden Planungsräumen verstärkt werden. Der Brückenschlag ist Teil einer geplanten barrierefreien Verbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen dem Westfalenpark und dem Rombergpark. Damit rückt der B-Plan-Geltungsbereich bzw. der FNP-Änderungsbereich aus der derzeitigen funktionalen Randlage Rombergpark in die großräumig geplante Verbindungsachse.

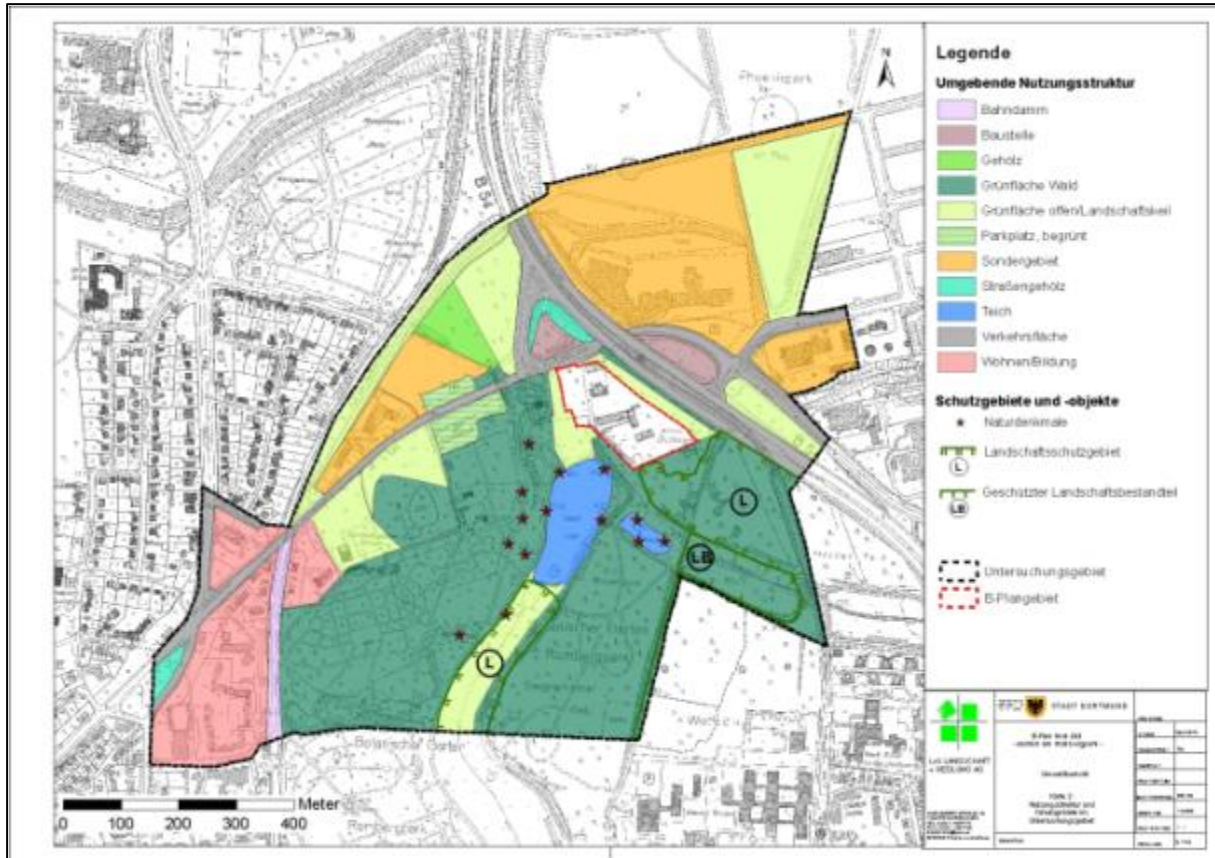


Abb. 9. Nutzungsstruktur und Schutzgebiete/-objekte im Umfeld des B-Plan-Gebietes

Fauna

Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches erfolgten seit dem Jahr 2016 umfangreiche faunistische Kartierungen. Untersucht wurden 2016 die Artengruppen Vögel und Fledermäuse. Die Ergebnisse der Kartierungen sind in Abbildung 10 ersichtlic, in der die planungsrelevanten Arten eingetragen sind.

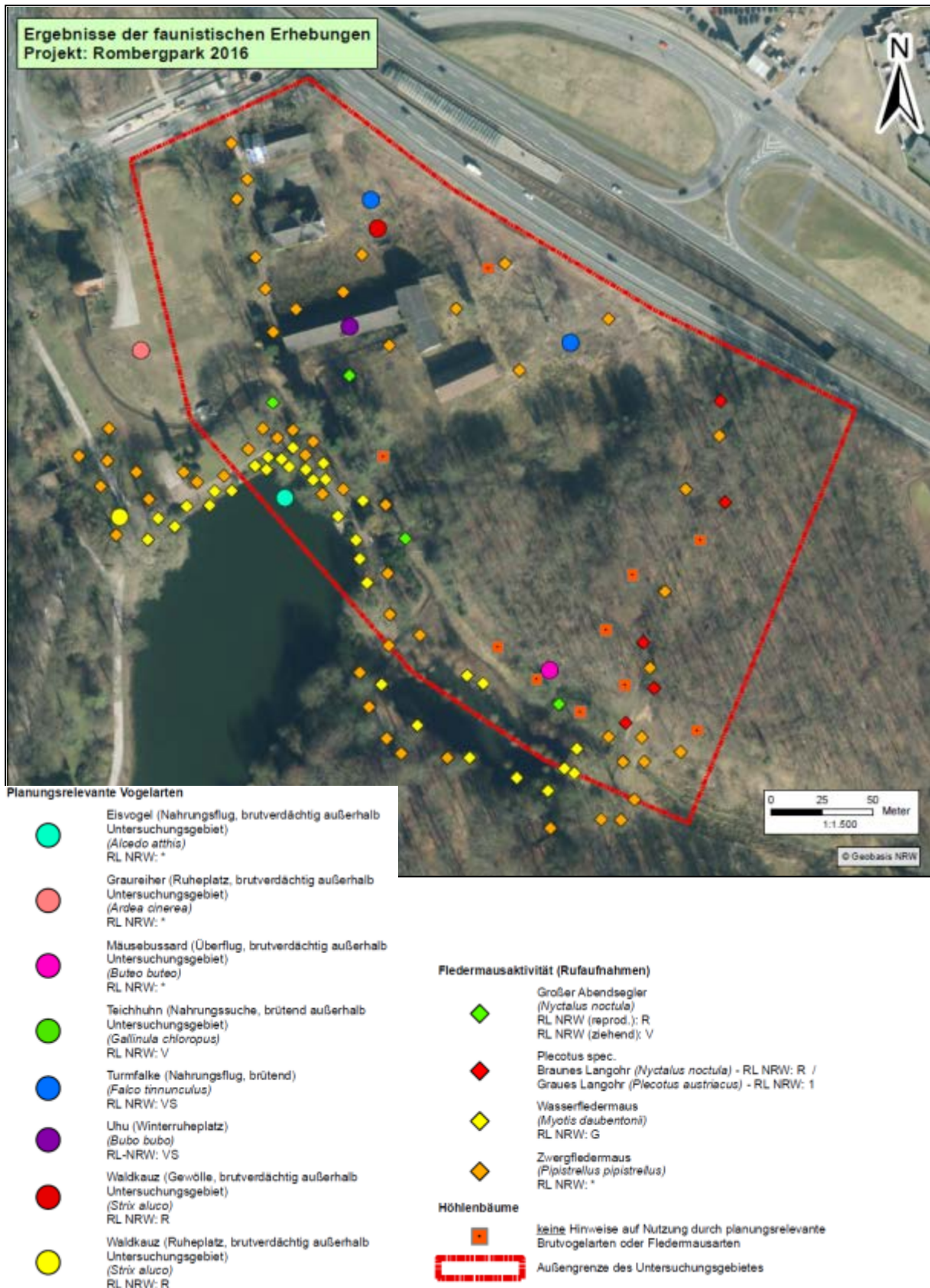


Abb. 10: Ergebnisse der faunistischen Kartierungen (eigene Erhebungen)

Darüber hinaus wurden die nicht mehr genutzten Gebäude auf dem Plangrundstück auf ihre faunistischen Funktionen hin begutachtet. Die Kontrolle des Pferdestalls/Kutschenhalle (westlichstes Gebäude) erfolgte am 02.09.2016. Das Gebäude ist inzwischen abgerissen worden. Die verbleibenden drei Gebäude Gutshaus, Kuhstall/Brauerei, Scheune, von West nach Ost) wurden am 29.09.2016 untersucht. Am 23.10.2016 wurde zudem der Dachboden des Kuhstalls nochmals kontrolliert. Folgende Ergebnisse wurden erzielt:

Pferdestall

Das Gebäude zeigte sich in einem sehr schlechten Zustand. Vor einiger Zeit haben Teile des Stalles gebrannt. Die beschädigten Dachpartien sind im Anschluss provisorisch mit Planen abgedeckt worden. Die umfangreiche Begutachtung der vorgefundenen Strukturen erbrachte keinen Fund von Fledermäusen. Es gab auch keine indirekten Nachweise von einer ehemaligen Besiedlung in Form von Kot oder Fettspuren an regelmäßig genutzten Hangplätzen. Die vorgefundenen Strukturen weisen nur eine äußerst geringe Habitatqualität für Fledermäuse auf. Eine aktuelle Funktion als Wochenstube oder Winterquartier kann ausgeschlossen werden. Eine Zerstörung von Ruhe- und Reproduktionsstätten und denkbare, damit einhergehende potenzielle Individuenverluste, können im Rahmen der Abrissarbeiten ausgeschlossen werden. Ein Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG war bei den gebäudebewohnenden Fledermausarten im Rahmen der Abrissarbeiten des ehemaligen Pferdestalles auszuschließen.

Gutshaus

Es wurden keine direkten Hinweise auf planungsrelevante Arten gefunden, jedoch können Vorkommen von Fledermäusen derzeit und zukünftig nicht ausgeschlossen werden, da eine Vielzahl geeigneter Quartiere vorliegt. Vor einem Abriss müssen hier Ein- und Ausflugkontrollen durchgeführt werden.

Kuhstall/Brauerei

Fledermausvorkommen konnten ausgeschlossen werden. Auf dem Dachboden konnten Gewölle eines Uhus entdeckt werden. Weiterhin wurden unter den Querbalken zahlreiche große Kotspritzer gefunden, die ebenfalls zum Uhu passen können. Ein Brutplatz kann jedoch sicher ausgeschlossen werden. Uhus können im Winter in großräumigen, ungenutzten Gebäuden ihre Fraß- und Ruheplätze haben. Dies scheint hier auch der Fall zu sein. Am 23. Oktober fand eine Kontrolle auf Uhuvorkommen statt. Es konnte hier kein Hinweis auf frische Nutzungsspuren gefunden werden.

Scheune

Es konnten keine Hinweise auf planungsrelevante Arten gefunden werden. Das Gebäude weist keine geeigneten Winterquartiere für Fledermäuse auf. Eine Nutzung durch planungsrelevante Vogelarten konnte ebenfalls ausgeschlossen werden. Vor Abriss sollte eine neue kurze Besichtigung des Gebäudes durchgeführt werden. Ein Abriss zur Brutzeit ist ohne Vergrämuungsmaßnahmen nicht möglich, da hier sicherlich Hausrotschwänze brüten.

Amphibien konnten im Rahmen der faunistischen Untersuchungen zum Brückenschlag B 54 /Phönix West in 2011 nicht nachgewiesen werden (HAMANN & SCHULTE GMBH & CO. KG 2011). Auch während der Begehungen in 2016 wurde keine besondere Bedeutung des Gebiets, mit Ausnahme der alten Gehölzbestände und Stillgewässer, als Lebensraum für Amphibien festgestellt. Dennoch ist davon auszugehen, dass die brachliegenden Freiflächen als Landlebensraum im Umfeld der südlich und östlich vorhandenen Gewässer eine Funktion erfüllen. Im Rahmen der Reptilienerfassung im Jahr 2017 konnten die Arten Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*), Grasfrosch (*Rana temporaria*) und Erdkröte (*Bufo bufo*) im Umfeld der Scheune unter Tagesverstecken festgestellt werden.

Hinsichtlich der Reptilien gibt es keine Hinweise auf entsprechende Vorkommen im Rahmen der Untersuchungen von HAMANN & SCHULTE GMBH & CO. KG (2011). Auch das Fundmeldesystem des AK AMPHIBIEN UND REPTILIEN NRW (2017) gibt keine Hinweise auf Funde in diesem Bereich. Ein Auftreten von Waldeidechse oder Blindschleiche wäre denkbar, wobei die Wahrscheinlichkeit aufgrund der Seltenheit im Ruhrgebiet gering ist. Die Reptilienerfassung im Jahr 2017 erbrachte keine Nachweise entsprechender Arten.

Es zeigt sich zusammenfassend, dass die faunistische Bedeutung des B-Plan-Geltungsbereichs bzw. des FNP-Änderungsbereichs durchschnittlich zu beurteilen ist. Für die Fledermäuse sind die Gewässer und der im Westen angrenzende Gehölzbestand als Nahrungshabitat von Bedeutung. Letzterer kann auch eine Quartierfunktion aufgrund der zu erwartenden Höhlenbäume übernehmen. Für die planungsrelevanten Vogelarten fungiert das Gebiet vorwiegend als Nahrungshabitat.

Vorkommen nur national geschützter Arten

Die Biotoptypenkartierung hat zu dem Ergebnis geführt, dass durch das geplante Vorhaben keine Sonderstandorte für national geschützte Arten (z.B. Heideflächen, Wälder als Lebensräume besonders spezialisierter und seltener Arten wie z.B. Libellen, Käfer) beansprucht werden. Insbesondere Funktionen für seltene und gefährdete Arten sind nicht zu erwarten. Eine Ausnahme bilden zwei Sekundärstandorte an den vorhandenen Mauern und Gebäuden.

An beiden Hangstützmauern und an der südwestlichen Ecke der Scheune konnten Brutzellen von verschiedenen solitär lebenden Wespen und Bienen entdeckt werden. Da mit Ausnahme einer Pillenwespe (*Eumenes* sp.) keine Imagines beobachtet werden konnten, sind Hinweise auf Artenvorkommen spekulativ. Allerdings ist, aufgrund der Strukturen einiger Brutgänge, ein Vorkommen der Schornsteinwespe (*Odynerus* sp.) wahrscheinlich. Die vorgefundenen Brutzellen an vertikalen Lehm- und Sandwänden und -fugen sind bemerkenswert, da diese Strukturen aufgrund der heutigen Baumaterialien in der Architektur und des modernen Wegebbaus nur noch selten vorhanden sind.



Abb. 11: Wespenfunde an den Hangstützmauern

Für NRW sind sechs *Eumenes* Arten bekannt, davon sind 2 ausgestorben oder verschollen, eine gefährdet, eine stark gefährdet und zwei ungefährdet (LANUV NRW 2011). Bei der Gattung *Odynerus* sind nur drei Arten für NRW bekannt. Davon ist eine ausgestorben oder verschollen, eine vom Aussterben bedroht und eine gefährdet (LANUV NRW 2011).

Im Rahmen der Reptilienerfassung konnten aus der Gruppe der Heuschrecken sieben Arten als Zufallsfunde auf der B-Planfläche erfasst werden. Dabei handelt es sich um die Arten Gewöhnlicher Grashüpfer (*Chorthippus parallelus*), Nachtigall Grashüpfer (*Chorthippus biguttulus*), Brauner Grashüpfer (*Chorthippus brunneus*), Roesels Beißschrecke (*Metrioptera roeselii*), Langflügelige Schwertschrecke (*Conocephalus fuscus*), Große Goldschrecke (*Chrysochraon dispar*) und Grünes Heupferd (*Tettigonia viridissima*). Keine der genannten Arten gilt laut der Roten Liste NRW als landesweit gefährdet (LANUV NRW 2011). Allerdings wird die Große Goldschrecke als gefährdet im Naturraum geführt.

Biotopverbund

Der Rombergpark und die westlich angrenzenden Freiflächen innerhalb des Untersuchungsgebietes gehören zum landesweiten Biotopverbundsystem. Unter den Bezeichnungen VB-A-4510-107 „Rombergpark“ und VB-A-4410-121 „Innerstädtische Freiflächen“ werden als Schutzziele der Erhalt von naturnahen Buchenwäldern mit Althölzern sowie der wertvollen innerstädtischen Freiflächen mit ihren alten Baumbeständen, artenreichen Ruderalfluren und Pioniergesellschaften ausgewiesen. Entwicklungsziele sind die Entwicklung bodenständiger Laubwälder mit Alt- und Totholz unter naturnaher Waldbewirtschaftung sowie die Entwicklung von naturnahen Friedhofsflächen und Parkanlagen durch Extensivierung der Pflege. Erhalt haldentypischer Habitatstrukturen als Lebensraum für spezialisierte Tier- und Pflanzenarten.

Der B-Plan-Geltungsbereich bzw. FNP-Änderungsbereich liegt außerhalb dieser ausgewiesenen Biotopverbundflächen. Er erfüllt derzeit jedoch eine Pufferfunktion gegenüber der angrenzenden Hauptverkehrsstraße B 54.

Biologische Vielfalt

Der Begriff Biodiversität oder biologische Vielfalt steht als Sammelbegriff für die Gesamtheit der Lebensformen auf allen biologischen Organisationsebenen von den Genen über die Arten bis hin zu den Ökosystemen.

Dabei besteht ein enger Zusammenhang zwischen

- den abiotischen Standortfaktoren (Boden, Wasser, Klima) einschließlich geomorphologischen Gegebenheiten,
- den auf Grund der Standortverhältnisse entwicklungsfähigen Lebensräumen und Lebensraumkomplexen sowie
- den diese Lebensräume oder Komplexe besiedelnden Arten.

Einen weiteren wesentlichen Faktor stellt darüber hinaus die anthropogene Nutzung des Raumes dar (Forstwirtschaft, Erholungsnutzung, Besiedelung).

Bezogen auf das Untersuchungsgebiet ist festzustellen, dass sich auf Grund der relativ vielfältigen standörtlichen Verhältnisse bei gleichzeitig hoher Intensität der städtischen und forstlichen Nutzung eine mittlere bis hohe biologische Vielfalt im Raum ableiten lässt, zumal Lebensraumtypen mit hohem Anteil an landesweit selten gewordenen, extensiv genutzten Biotoptypen (z.B. Quellbereiche im südlichen Untersuchungsgebiet, intakte Waldränder am Oststrand des B-Plan-Geltungsbereiches) und, in Korrelation damit, einer größeren Anzahl gefährdeter Tier- und Pflanzenarten vorhanden sind.

Im B-Plan-Geltungsbereich bzw. dem FNP-Änderungsbereich selbst wird die biologische Vielfalt des Gesamttraumes durch Hinzutreten von ungenutzten und sich derzeit frei entwickelnden Ruderal- und Brachebiotopen zwar erweitert; im Gesamtkontext ist die Fläche jedoch zu klein, um die Biodiversität des Gesamttraumes wesentlich zu beeinflussen.

Nachteilig für die Entwicklung einer biologischen Vielfalt sind die gegebenen Vorbelastungen in Form von Hauptverkehrsstraßen oder sonstigen anthropogenen Barrieren, die den genetischen Austausch mit dem Umland beschränken.

Schutzgebiete und –objekte

Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereichs bzw. des FNP-Änderungsbereiches sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und –objekte ausgewiesen.

Angrenzend und im südlichen Umfeld weist die Festsetzungskarte des Landschaftsplanes Dortmund-Süd Teilflächen eines Landschaftsschutzgebietes (LSG-4510-0006 „Schondelle- und Pferdebachtal/Hacheney“) und einen Geschützten Landschaftsbestandteil (Pferdebach) aus (vgl. Abb.5). Zudem sind mehrere Naturdenkmale eingetragen, bei dem es sich zum Großteil um alten Baumbestand im Rombergpark handelt.

Der Ostteil des Rombergparks einschließlich der vorhandenen Teiche ist zudem als Biotopkatasterfläche BK-4510-0078 "Geographischer Wald" im Rombergpark ausgewiesen. Schutzziel ist die Erhaltung eines naturnahen Parkteiles mit altem Baumbestand (LANUV NRW 2016c). Die Schutzausweisung führt im Osten direkt an die Grenze des B-Plan-Geltungsbereiches.

Außerhalb des Einflussbereiches der Planung befinden sich am Südrand des Untersuchungsgebietes zwei Quellbereiche, die als Geschützter Biotop gem. § 30 BNatSchG ausgewiesen sind. Es handelt sich um die Biotope GB-4510-825 „Quellbereich östlich der Schondelle im Dortmunder Rombergpark“ und GB-4510-826 „Quellbereich an der Sturzquelle des Rombergsiepen im Dortmunder Rombergpark“.

Darüber hinaus ist die Lindenallee westlich in Parallellage zur Schondelle-Niederung unter der Bezeichnung AL-DO-0054 „Lindenallee im Rombergpark“ in das landesweite Alleenkataster aufgenommen.

Vorbelastungen

Als Vorbelastungen für die Pflanzen- und Tierwelt sind neben Flächenverlusten durch die Bebauung/Versiegelung die Fahrzeugverkehre auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und die damit verbundenen Schadstoffeinträge in dessen unmittelbaren Randbereichen zu nennen. Zudem führend die Verkehrsachsen zu Zerschneidungseffekten innerhalb des oben beschriebenen Biotopverbundes, der sich nach Norden über die Straßenachsen hinweg fortsetzt.

Schutzwürdigkeit/Empfindlichkeit

Im Allgemeinen bildet der gemäß der Bilanzierungsmethode der Stadt Dortmund zugeordnete Biotopwert die allgemeine Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt ab. In der folgenden Tabelle 6 sind die vorgenommene Klassifizierung der Wertstufen der Bilanzierungsmethode in fünf Bedeutungsklassen abgebildet und entsprechende Beispielbiotop angegeben. Dabei entspricht die Bedeutung der Biotoptypen in der Regel der Empfindlichkeit gegenüber Eingriffen.

Tab. 6: Bedeutungsklassen der Biotoptypen mit Wertstufen

Wertstufen gem. Methode Stadt Dortmund	Bedeutungsklassen	Beispielbiotoptyp
0 – 7	nachrangig	- vollversiegelte/bebaute Fläche - teilversiegelte Fläche - Zierrasenflächen
8 – 15	mittel	- Ruderalfluren - Grasfluren - Gehölze im Jungstadium
16 – 23	hoch	- Gebüsch, Hecken, Ufergehölze - Laubwald, junges bis mittleres Baumholz - Feucht- und Nasswiesen
24 – 30	sehr hoch	- Altbäume, Laubholz - Quellen - naturnahe Fließ- oder Stillgewässer

Innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches bzw. des FNP-Änderungsbereiches sind vorwiegend mittel bedeutsame Biotoptypen verbreitet. Ruderalflächen, tw. mit Verbuschung, prägen das Bild. Hoch bedeutsam sind die älteren Laubgehölze, namentlich die Baumreihe entlang der Erschließungsstraße. Gering bedeutsam sind die versiegelten Wege und Plätze sowie die Gebäude einzustufen. Die allgemeine Bedeutung erhöht sich allerdings, wenn besondere Biotopfunktionen, z.B. für die Fauna erfüllt werden. Dies ist bei den leer stehenden Gebäuden gegeben, wenn sie potenzielle Quartierstandorte für Vögel und Fledermäuse bieten.

Im umgebenden Untersuchungsgebiet ist der Rombergpark aufgrund seiner Biotopstrukturen, der hohen biologischen Vielfalt sowie der gegebenen Biotopverbundfunktionen als Biotopkomplex sehr hoch bedeutsam einzustufen. Sonstige Grün- und Freiflächen erlangen eine mittlere bis hohe Bedeutung, je nach Ausstattung und Qualität. Bebaute Bereiche und insbesondere die Verkehrswege sind gering bedeutsam.

4.1.2.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich an der heutigen Situation zunächst nichts verändern. Die Fläche würde sich weiterhin als Sukzessionsbrache entwickeln und vermutlich in seiner bioökologischen Wertigkeit zunehmen. Die Umsetzung anderer das Schutzgut betreffenden Entwicklungspotenziale, z.B. die Erfüllung der Zielsetzungen und die Umsetzung der Maßnahmen der Landschaftsplanung, sind von der Umsetzung des Vorhabens nicht abhängig.

4.1.3 Boden

Datengrundlagen

Für Beschreibung und Bewertung bezüglich des Bodens wird sich die Untersuchung neben den einschlägigen informellen Planungsinstrumenten der Stadt Dortmund (s. Kap. 2.2) in der Hauptsache auf folgende Unterlagen stützen:

- Webbasierte Bodenkarte (BK50 NRW) im Maßstab 1:50.000 (GD NRW 2018)
- Auskunftssystem BK50; Karte der schutzwürdigen Böden (GD NRW 2018)
- Geophysikalische Messungen (DMT GMBH & Co. KG 2009)

- Gutachten zur Baugrunduntersuchung / Kurzfassung (DMT 1993)
- Gutachten zur Erkundung des Untergrundes (Bebaubarkeit, Einflüsse des Bergbaus) (EA HERDECKE 2002)
- UVS/LBP zur ökologischen Verbesserung der Schondelle (STADT DORTMUND 2007)

Wesentliche Funktionen

Innerhalb der Schutzgutbetrachtung Boden sind dessen wesentliche Funktionen maßgeblich:

- Funktion als Wuchsstandort für Pflanzen mit den Kriterien Standortpotenzial für natürliche Pflanzengesellschaften (Biotopentwicklungspotenzial) sowie natürliche Bodenfruchtbarkeit (Ertragspotenzial)
- Funktionen im Wasserhaushalt
- Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Speicher- und Reglerfunktion

Das Biotopentwicklungspotenzial wird als Wechselwirkung beim Schutzgut „Tiere und Pflanzen“ (Kap. 4.1.2) betrachtet, die Funktionen im Wasserhaushalt beim Schutzgut „Wasser“ (Kap. 4.1.4) und die Funktion der Natur- und Kulturgeschichte beim Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ (Kap. 4.1.7). Beim Schutzgut „Boden“ fließen diese Funktionen jedoch ggf. über die Schutzwürdigkeit, die vom Geologischen Dienst (GD NRW 2018) ausgewiesen wird, indirekt mit ein.

4.1.3.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Die Bestandsbeschreibung und Bewertung erfolgt unter den Gesichtspunkten

- Bodentyp/Bodenart
- Bodenfunktionen
- Vorbelastungen
- Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Bodentyp/Bodenart

Ursprünglich waren im B-Plan-Geltungsbereich bzw. im FNP-Änderungsbereich Typische Braunerden verbreitet. Sie bestanden aus flachgründigem, steinig-grusigem, lehmigem Sand oder sandigem Lehm. Sie sind durch Verwitterungsbildung des Untergrundes, der aus Festgestein (Sandstein des Oberkarbons) besteht, entstanden. Randlich waren die Böden durch Lössüberdeckungen des Jungpleistozäns überdeckt.

Diese Bodenverhältnisse herrschen heute nicht mehr vor. Im Rahmen der Baugrunduntersuchung aus 2002 wurden bei den Feldaufschlüssen auf dem gesamten Gelände Auffüllungen mit Mächtigkeiten von 0,2 m bis 3,8 m angetroffen. Die Mächtigkeiten nehmen tendenziell von Norden nach Süden ab. Die Auffüllungsmaterialien bestehen im Wesentlichen aus Schluff, Sand, Kies, Sandstein, Bauschutt, Asche und Schlacken.

Zum Teil werden die Auffüllungen von quartären sandigen bis tonigen Schluffen unterlagert. Unter den Quartärablagerungen wurde überwiegend verwitterter Sandstein erbohrt. Teilweise wurde auch das Grundgebirge bereits direkt unter den Auffüllungen aufgeschlossen.

Der noch offenliegende, nicht überbaute oder versiegelte Boden kann im B-Plan-Geltungsbereich /FNP-Änderungsbereich durchgehend als veränderter Standort angesprochen werden.

Im umgebenden Untersuchungsgebiet herrschen Parabraunerden vor, die aus Löss entstanden sind. In den Niederungsbereichen (Schondelle, Pferdebach) sind typische Gleye anzutreffen.

Bodenfunktionen

Aufgrund der veränderten Standortverhältnisse spielen die natürlichen Bodenfunktionen im B-Plan-Geltungsbereich /FNP-Änderungsbereich keine Rolle mehr. Die nicht versiegelten oder überbauten Flächen haben neben der Funktion als Wuchsstandort für Vegetation (vgl. Kap. 4.1.2) Regelungsfunktionen für den Wasserhaushalt (vgl. Kap. 4.1.4). Die Filter- und Puffereigenschaften der Auffüllungen sind wegen der großen Inhomogenität nicht bestimmbar. Eine kulturhistorische Archivfunktion besteht überdies aufgrund der flächigen Überprägung nicht.

Vorbelastungen

Die Bodenverhältnisse im B-Plan-Geltungsbereich / FNP-Änderungsbereich sind durch Versiegelung, Überbauung und Überschüttung, teils mit bodenfremdem Material, flächig vorbelastet.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Der Geologische Dienst NW weist den Großteil des B-Plan-Geltungsbereiches als „tiefgründige Sand- oder Schuttböden mit hoher Funktionserfüllung als Biotopentwicklungspotenzial für Extremstandorte“ aus (GD NRW 2018). Aufgrund der erfolgten Auffüllungen und Veränderungen der natürlichen Bodenverhältnisse ist die Voraussetzung für diese Einstufung jedoch nicht mehr gegeben, so dass am Standort lokal keine Schutzwürdigkeit gegeben ist.

Vor diesem Hintergrund werden bezüglich des Schutzgutes Boden innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches /FNP-Änderungsbereiches alle noch offenen Bodenstandorte aufgrund ihrer Funktionen zur Regelung des Wasserhaushaltes und als Wuchsstandort für Vegetation mittel empfindlich bewertet. Überbaute und versiegelte Standorte sind gering empfindlich einzustufen, da keine Bodenfunktionen mehr übernommen werden.

Im weiteren Umfeld sind darüber hinaus die flächig vorkommenden Parabraunerden als besonders schutzwürdige fruchtbare Böden (Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit) ausgewiesen. In den Bereichen, in denen diese Böden noch unbeeinträchtigt existieren, ist eine hohe bis sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Bebauung gegeben. Für die Planung hat diese Einstufung jedoch keine Relevanz.

4.1.3.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich an der heutigen Situation zunächst nichts verändern. Die Fläche würde weiterhin der aktuellen Nutzung unterliegen. Die derzeitigen Bodenfunktionen blieben in gleicher Weise erhalten.

4.1.4 Wasser

Datengrundlagen

Folgende Daten bzw. Unterlagen bilden neben den einschlägigen informellen Planungsinstrumenten der Stadt Dortmund (s. Kap. 2.2) die hauptsächliche Grundlage für die Bewertung für das Schutzgutes „Wasser“:

- Fachinformationssystem ELWAS (MKULNV 2017)
- Kartendienst zu Wasserschutzgebieten in NRW (LANUV NRW 2016b)
- Kartendienst zu Überschwemmungsgebieten in NRW (LANUV NRW 2016a)
- Webbasierte Bodenkarte (BK50 NRW) im Maßstab 1:50.000 (GD NRW 2018)
- Gutachten zur Baugrunduntersuchung / Kurzfassung (DMT 1993)

Wesentliche Funktionen

Innerhalb der Schutzgutbetrachtung Wasser sind für die wesentlichen Funktionen der Oberflächengewässer und des Grundwassers maßgeblich:

- Gewässerökologische Funktionen
- Vorfluterfunktionen
- Nutzungsfunktionen

Wechselwirkungen bestehen zu den Schutzgütern Boden und Tiere und Pflanzen, deren Ausprägung wesentlich auch vom Wasserhaushalt abhängt.

4.1.4.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Die Bestandsbeschreibung und Bewertung erfolgt unter den Gesichtspunkten

- Oberflächenwasser
- Grundwasser
- Vorbelastungen
- Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Oberflächenwasser

Im B-Plan-Geltungsbereich / FNP-Änderungsbereich kommen keine Oberflächengewässer vor.

Im Umfeld befinden sich mehrere Stillgewässer. Es handelt sich um zwei südlich gelegene Teiche im Rombergpark sowie um ein Kleingewässer direkt östlich des Untersuchungsgebietes.

Als wichtiges Fließgewässer quert die Schondelle den Rombergpark von Süd nach Nord. In direkter Nachbarschaft zum Vorhabenbereich wurde ein Teilabschnitt der Schondelle im Rahmen einer ökologischen Verbesserungsmaßnahme renaturiert. Die Planung wurde nach § 31 WHG genehmigt und durchgeführt.

Der Schondelle fließt der Pferdebach aus östlicher Richtung kommend zu. Ein kleineres Quellgewässer (Rombergsiepen) führt der Schondelle im äußersten Süden des Untersuchungsgebietes ebenfalls Wasser zu. Hier befinden sich zwei Quellbereiche.

Überschwemmungsgebiete sind nicht ausgewiesen.

Grundwasser

Dem Untersuchungsgebiet liegt als Grundwassernichtleiter (Aquiclude) eine sehr gering durchlässige quartäre Deckschicht in Mächtigkeiten über zwei bis zehn Meter auf. Im tieferen Untergrund ist der karbonische Festgesteinsverband als Kluftgrundwasserleiter ausgebildet. Es handelt sich um Aquifer mit mäßiger bis sehr geringer Trennfugendurchlässigkeit im sandig-schluffigen Tonstein mit eingelagerten z. T. konglomeratischen Sandsteinen der Sprockhöveler, Wittener und Bochumer Schichten. Die Durchlässigkeit beträgt 0,2 - 1,2 l/s /km² (STADT DORTMUND 2007)

Im B-Plan-Geltungsbereich/FNP-Änderungsbereich ist die Hydrogeologie durch z.T. künstliche Auffüllungen anthropogen beeinflusst.

Der Grundwasserspiegel liegt außerhalb der Bachniederungen, in denen das Grundwasser oberflächennah ansteht, bei 4 – 5 m unter Geländeoberkante. Im B-Plan-Geltungsbereich, in denen eine anthropogene Beeinflussung durch flächige Auffüllungen vorhanden ist, wurden teilweise auch höhere Grundwasserstände (1,53 unter GOK) erbohrt (EA HERDECKE 2002).

Die allgemeine Grundwasserfließrichtung ist nach Nordwesten zur Emscher hin gerichtet. Grundwassernutzungen finden im Untersuchungsgebiet nicht statt

Vorbelastungen

Konkrete Hinweise auf Vorbelastungen bezüglich des Schutzgutes Wasser liegen nicht vor. Allgemein sind jedoch die Begradigung, der Ausbau oder die Verrohrung von Fließgewässerabschnitten sowie die Versiegelung versickerungsfähiger Oberfläche und damit Einschränkung der Grundwasserneubildung im Umfeld des geplanten Änderungsbereiches zu nennen. Darüber hinaus ist eine Belastung der Grundwasserqualität vorwiegend durch verkehrsbedingte Emissionen entlang der B 54 in dessen Nahbereich (bis 50 m) nicht auszuschließen.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Schutzgebiete, die die Wasserkörper betreffen, sind nicht ausgewiesen.

Bezüglich der Oberflächengewässer ist generell durch die gegebene hohe Verschmutzungsgefährdung eine hohe Empfindlichkeit gegeben. Innerhalb der Vorhabenfläche sind jedoch aufgrund fehlender Gewässer keine Empfindlichkeiten gegeben.

Bezüglich des Grundwassers reicht die Bedeutung aufgrund fehlender Nutzungsfunktionen, der relativ großen Flurabstände und der geringen Verschmutzungsgefährdung aufgrund der nur schwachen Durchlässigkeit der Deckschichten über eine mittlere Stufe nicht hinaus. Aufgrund der anthropogenen Veränderungen im Vorhabenbereich kann diese Einschätzung jedoch ggf. abweichen, wenn eine höhere Durchlässigkeit des Untergrundes gegeben ist oder das Grundwasser oberflächennäher ansteht.

4.1.4.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planungen wird sich an der derzeitigen Bestandssituation für das Schutzgut Wasser nichts ändern. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet langfristig weiter der derzeitigen Nutzung unterliegen wird und sich der Grund- und Oberflächenwasserhaushalt nicht verändern wird. Die Umsetzung anderer das Schutzgut betreffenden Entwicklungspotenziale, z.B. die Umsetzung von Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung der Schondelle, ist von der Umsetzung des Vorhabens nicht abhängig.

4.1.5 Klima / Luft

Datengrundlagen

Folgende Daten bzw. Unterlagen bilden neben den einschlägigen informellen Planungsinstrumenten der Stadt Dortmund (s. Kap. 2.2) die hauptsächliche Grundlage für die Bewertung für das Schutzgutes „Klima und Luft“:

- Bestands-/Biotoptypenkartierung (vgl. Karte 1)
- Stadtklimaanalyse Dortmund (KVR 2004)
- UVS/LBP zur ökologischen Verbesserung der Schondelle (STADT DORTMUND 2007)

Wesentliche Funktionen

Hauptsächliche Funktionen innerhalb des Schutzgutes sind

- Frischluftproduktion und -leitfunktionen sowie
- bioklimatische Funktionen.

4.1.5.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Die Bestandsbeschreibung und Bewertung erfolgt unter den Gesichtspunkten

- Klimafunktionen/Lufthygiene
- Vorbelastungen
- Schutzwürdigkeit/Empfindlichkeit

Klimafunktionen/Lufthygiene

Das Untersuchungsgebiet gehört im Stadtgebiet von Dortmund großklimatisch innerhalb des nordwestdeutschen Klimabereiches dem Klima des Münsterlandes an. Damit sind milde Winter und relativ kühle Sommer charakteristisch für das von maritimen Luftmassen bestimmte Klima. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 9 - 10°C. Zwischen den besiedelten Bereichen mit deutlicher Aufheizung und den freieren Lagen am Stadtrand mit geringer Aufheizung ergeben sich jedoch deutliche Temperaturdifferenzen. Die Jahressumme der Niederschläge liegt bei 700-750 mm

Die Hauptwindrichtungen liegen bei Süd bis West. In bebauten Bereichen muss jedoch generell mit einer Ablenkung und Abbremsung der Winde gerechnet werden.

In der Klassifizierung der Klimatope nach der Synthetischen Klimafunktionskarte, die vom Kommunalverband Ruhrgebiet (KVR 2004) flächendeckend für das Stadtgebiet erarbeitet wurde, ist der Vorhabenbereich dem Parkklima zuzuordnen. Je nach Bewuchs werden die Klimaelemente mehr oder weniger stark gedämpft; die Bereiche sind oft bioklimatisch wertvolle Stadtoasen ohne bedeutende Fernwirkung.

Im südlich umliegenden Untersuchungsgebiet ist vorwiegend Waldklima ausgebildet. Bereiche mit Gewässerlima (Teichanlage in der Schondelleniederung) ordnet sich unter. Randalich treten Vorstadt- und Stadtrandklimatope hinzu.

Die Synthetische Klimafunktionskarte gibt Hinweise zu spezifischen Klimaeigenschaften, Luftaustausch und Lufthygiene. Demnach erfüllen der Talraum der Schondelle und des Pferdebaches mit Teichen eine Funktion als Kaltluftammel- und -abflussbereich. Im Talraum der Schondelle ist bei austauscharmen Wetterlagen ein Kaltluftabfluss in nördlicher Richtung zu erwarten.

Vorbelastungen

Die Hauptverkehrsstraße B 54 erzeugt bei hohem Verkehrsaufkommen lineare Emissionen von Abgasen (Stickoxide, Kohlendioxid, Kohlenmonoxid, Kohlenwasserstoff und Ruß), die im Umfeld der Straßen die lufthygienischen Verhältnisse verschlechtern können.

Darüber hinaus ergibt sich eine örtlich wirkende allgemeine Vorbelastung des Klimas und der Luft durch Emissionen aus Heizung und Verkehr, Erwärmung durch Versiegelung sowie Veränderungen des Windfeldes durch Bebauung, die im vorliegenden Fall jedoch eine untergeordnete Rolle spielen.

Schutzwürdigkeit/Empfindlichkeit

Die klimatisch-lufthygienische Bedeutung des Vorhabenbereiches ist hoch einzuschätzen. Gerade im dicht bebauten städtischen Umfeld sind Parkklimatope mit den entsprechenden klimabegünstigenden Eigenschaften von hohem Wert, insbesondere in Randlage zu versiegelten und lufthygienisch belastenden Störungen, die hier durch die B 54 gegeben sind.

Die angrenzenden Flächen des Rombergparks sind in ihrer Gesamtheit allerdings von sehr hoher Bedeutung für das Klima und die Lufthygiene. Wesentliche Faktoren sind die zusammenhängende Bewaldung als „Luftfilter“ sowie die besonderen Klimafunktionen im Talraum der Schondelle.

4.1.5.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planungen wird sich an der derzeitigen Bestandssituation für das Schutzgut Klima nichts ändern. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet langfristig weiter der derzeitigen Nutzung unterliegen wird und die gegebenen Klimatope und Funktionen erhalten bleiben.

4.1.6 Landschaft

Datengrundlagen

Folgende Datengrundlagen und Quellen wurden für die Bewertung des Schutzgutes „Landschaft“ neben den einschlägigen informellen Planungsinstrumenten der Stadt Dortmund (s. Kap. 2.2) hinzugezogen:

- Bestands-/Biotoptypenkartierung (vgl. Karte 1)
- Landschaftsinformationssammlung LINFOS NRW (LANUV NRW 2016c)
- UVS/LBP zur ökologischen Verbesserung der Schondelle (STADT DORTMUND 2007)

Wesentliche Funktionen

Der Schutz der Landschaft ist in § 1 Abs. 1 BNatSchG verankert: „Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich [...] so zu schützen, dass [...]“

- die Vielfalt,
- Eigenart
- und Schönheit
- sowie der Erholungswert

von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind“.

Wechselwirkungen bestehen insbesondere zum Schutzgut Mensch (Erholungsnutzung) sowie Tiere und Pflanzen (bezüglich der Biotoptypenausstattung).

4.1.6.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Die Bestandsbeschreibung und Bewertung erfolgt unter den Gesichtspunkten

- Landschaftsbildeinheiten
- gliedernde und belebende Elemente
- Reliefstruktur
- Vorbelastungen
- Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Landschaftsbildeinheiten

Es lassen sich außerhalb der bebauten Bereiche zwei Landschaftsbildeinheiten abgrenzen. Zum einen ist dies die Fläche des B-Plan-Geltungsbereiches bzw. FNP-Änderungsbereichs. Die nicht mehr genutzte, ruderal geprägte Landschaft liegt relativ zusammenhanglos zwischen den südlichen Bereichen des bewaldeten Rombergparks und der Verkehrsachsen im Norden und Westen. Die aus dem 19. Jahrhundert stammenden Anlagen des früheren Gutes Brünninghausen wurden ehemals als städtischer Betriebshof des Grünflächenamtes genutzt und stehen jetzt leer. Das Gelände ist dazu kaum einsehbar und nicht öffentlich zugänglich.

Die zweite Landschaftsbildeinheit bildet der Rombergpark, der vollständig außerhalb der Vorhabenbereiche liegt. Der Rombergpark stellt mit seinen natürlichen Waldbeständen und dem natürlichen Bachtal der Schondelle einen landschaftsästhetisch besonders hervorzuhebenden Teilraum des Untersuchungsgebietes dar. Zudem ist der Erholungswert aufgrund der sehr guten infrastrukturellen Ausstattung, der Lage und der Zugänglichkeit besonders hervorzuheben.

Gliedernde und belebende Elemente

Als gliedernde und belebende Landschaftselemente sind Gehölzkulissen und Waldränder, einzeln stehende Gehölze sowie Wasserflächen zu betrachten. Im Vorhabenbereich ist hier die in Längsrichtung verlaufende, frei stehende Laubgehölzkulisse hervorzuheben. Im östlichen Randbereich geht die ruderal Brachfläche zudem in den angrenzenden Wald über, so dass sich eine gut ausgeprägte, reich strukturierte Waldrandkulisse ergibt.

Im umgebenden Untersuchungsgebiet sind neben Waldrand- und Gehölzkulissen in den Randbereichen der zusammenhängenden Waldbereiche die Gewässerflächen als gliedernde und belebende Elemente hervorzuheben.

Reliefstruktur

Der Vorhabenbereich ist stark reliefiert und steigt von ca. 89 m üNN im Nordwesten auf ca. 100 m üNN im Südosten an. Die Höhenunterschiede entsprechen denen des südlichen Umfeldes, in denen das Gelände von Westen und Osten zur Niederung der Schondelle von Höhen von über 100 m üNN auf ein Niveau von ca. 90 m üNN – allerdings mit weniger Reliefenergie - abfällt.

Besondere natürliche morphologische Strukturen wie liegen nicht vor.

Vorbelastungen

Störend auf das landschaftliche Empfinden wirkt sich die Bundesstraße 54 mit dem Verkehrsknoten Am Rombergpark/Nortkirchenstraße und den davon ausgehenden starken Lärmemissionen aus. Die B 54 stellt zudem eine starke Raumzäsur dar, die die Flächen um den Rombergpark von den nordöstlich gelegenen Flächen des Phoenix-Geländes und den Gewerbeflächen an der Nortkirchenstraße trennt.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Entsprechend der oben beschriebenen Werte und Funktionen des untersuchten Freiraums für die Landschaft werden die beiden gebildeten Landschaftsbildeinheiten unterschiedlich bewertet. Der Vorhabenbereich selbst wird mittel bedeutsam eingestuft, da er ein durchschnittliches Landschaftspotenzial ohne besondere Funktionen aufweist und zudem aufgrund fehlender Zugänglichkeit kaum erlebbar ist.

Die Flächen des Rombergparks außerhalb des Vorhabenbereiches sind dagegen sehr hoch bedeutsam, sowohl von der landschaftlichen Ausstattung her als auch bezüglich des Wertes als großer innerstädtischer Freiraum mit hervorragenden Erholungsfunktionen.

4.1.6.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planungen wird sich an der derzeitigen Bestandssituation für das Schutzgut Landschaft nichts ändern. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet langfristig weiter ungenutzt bleiben und sich langfristig als geschlossene Gehölzkulisse entwickeln wird.

4.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Unter dem Begriff „Kulturgüter“ werden archäologisch wertvolle Objekte, Bau- und Bodendenkmale sowie historische Landnutzungsformen und Kulturlandschaften zusammengefasst.

Unter „sonstigen Sachgütern“ werden nur die nicht normativ geschützten kulturell bedeutsamen Objekte, Nutzungen von kulturhistorischer Bedeutung sowie naturhistorisch bedeutsame Landschaftsbestandteile und Objekte verstanden, die mit der natürlichen Umwelt in einem engen Zusammenhang stehen. Sachgüter mit primär wirtschaftlicher Bedeutung (z.B. Rohstofflagerstätten, Bauanlagen, landwirtschaftliche Nutzflächen) sind nicht Gegenstand der Betrachtung, da sie nicht zu den Umweltbelangen zählen. Zusätzlich bestehen Wechselwirkungen zu den Belangen der Schutzgüter „Tiere und Pflanzen/Biologische Vielfalt“ und „Boden“.

Datengrundlagen

Datengrundlage bilden

- Angaben zu Bau- und Bodendenkmälern der Stadt Dortmund
- UVS/LBP zur ökologischen Verbesserung der Schondelle (STADT DORTMUND 2007)

Wesentliche Funktionen

Wesentliche Funktion des Schutzgutes ist die kulturhistorische Dokumentarfunktion.

4.1.7.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung

Im westlichen Plangebiet sind die Vorgaben für den Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Torhauses im Zusammenhang mit der historischen Bedeutung des „Hauses Brünninghausen“ zu beachten. Der südwestliche Bereich des FNP-Änderungsbereiches ist darüber hinaus Bestandteil des Flächendenkmals „Botanischer Garten Rombergpark“. Dieses setzt sich im umgebenden Untersuchungsgebiet großflächig fort.

Sowohl der Rombergpark als auch das Torhaus Brünninghausen von 1681 sind als Überbleibsel des einstigen bedeutenden Dortmunder Adelssitzes Bestandteil der Dortmunder Denkmalliste.

Die westliche Entwicklungsfläche liegt in unmittelbarer Nähe zum denkmalgeschützten Torhaus, der alten Hof-Platane sowie zum historischen Schlossgrundriss. Das zu Beginn des 19. Jahrhundert von dem Architekten August Reinking neu im klassizistischen Stil errichtete Herrenhaus (Haus Brünninghausen) wurde im Zweiten Weltkrieg stark zerstört. Die ausgebrannte Ruine wurde in den Nachkriegsjahren gänzlich abgetragen. An dessen Stelle errichtete man zwischen 1959 und 1961 nach Entwürfen der Architekten Hans-Otto Groth, Werner Lehmann und Wolfram Schlotte das Hotel und Restaurant Rombergpark sowie die Fachschule für Gastronomie und Hotelgewerbe. Der Gebäudekomplex unterliegt nicht dem Denkmalschutz.

Zum Herrnsitz gehörte ein Gutshof, der östlich vom Schloss errichtet wurde. Die verschiedenen Gebäude entstanden überwiegend in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts. 1926/27 erwarb die Stadt Dortmund den Gutshof. Zum Gebäudekomplex des Gutshofes gehörten die Rentei, ein Schweizerhaus, Pferdeställe, zwei Scheunen, Kuhstall, Gesindehaus, Schweineställe, Bierkeller, Futtersilos, Scheunen und eine Wohnung für einen Schmied. Die Gebäude wurden vielfach umgebaut und den jeweiligen Bedürfnissen angepasst. Vermutlich um 1960 wurde der ehemalige Gutshof als Betriebshof der Stadt genutzt.

Eine Denkmaleigenschaft des ehemaligen Gutshofes liegt ebenfalls nicht vor. Lediglich zwei Torbogen-Schlusssteine mit Gravuren französischer Kriegsgefangener (Königskrone, Schriftzüge Franck / Germain / 1943 sowie Decauwert / Auguste) sowie der Bierkeller haben denkmalpflegerischen Wert.

Im Westen an das Bebauungsplangebiet angrenzend steht die ehemalige Hof-Platane (Baum-Nr. 107). Da sie räumlich und funktional zum Haus Brünninghaus gegenüber dem Torhaus steht, kommt ihr ebenfalls eine denkmalpflegerische Bedeutung zu.

Der gesamte Vorhabenbereich ist als archäologische Verdachtsfläche gekennzeichnet. Nach dem Abriss der WIHOGA hat die Denkmalbehörde das westliche Gelände mit zwei kleineren Schürfgruben und zwei langen Suchschnitten sondiert. Dabei wurden neuzeitliche Auffüllungen bis in ca. 3,50 m Tiefe festgestellt. Außerdem wurden Teile eines Ziegelgewölbes freigelegt, deren Abmessungen nicht geklärt werden konnten. Folglich ist damit zu rechnen, dass unter den Auffüllschichten noch Bodendenkmäler erhalten sind, die im Falle einer Bebauung in größerer Tiefe ausgegraben werden müssen. Nach gegenwärtigem Stand sind auf dem Gelände des ehemaligen Betriebshofes keine Grabungen erforderlich.

Sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Schutzwürdigkeit / Empfindlichkeit

Alle kulturhistorisch bedeutsamen Elemente und Flächen haben eine sehr hohe Bedeutung und damit eine sehr hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Inanspruchnahme bzw. Entwertung.

4.1.7.2 Prognose über die Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planungen wird sich an der derzeitigen Bestandssituation für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter nichts ändern. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet langfristig weiter der derzeitigen Nutzung unterliegen wird.

4.1.8 Wechselwirkungen und Kumulation

Wechselwirkungen

Unter ökosystemaren Wechselwirkungen werden alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen verstanden. Diese Wirkungen können sich in ihrer Wirkung addieren, potenzieren, aber auch u. U. vermindern. Eine Sonderrolle nimmt innerhalb der Definition von Wechselwirkungen der Mensch als Schutzgut ein, da er nicht unmittelbar in das ökosystemare Wirkungsgefüge integriert ist. Die vielfältigen Einflüsse des Menschen auf Natur und Landschaft werden vor allem im Rahmen der Ermittlung von Vorbelastungen berücksichtigt.

Die für die Planung relevanten Bedeutungen und Empfindlichkeiten bei den einzelnen Schutzgütern, die aufgrund der bekannten Wechselwirkungen miteinander in Verbindung stehen, sind in den entsprechenden Kapiteln genannt.

Kumulation

Eine Kumulation von Auswirkungen auf die Umwelt ergibt sich durch eine Überlagerung der Planung mit dem nordöstlich angrenzenden Bau eines Walls samt Brückenschlags über die Ruhrallee (B 54) im Zuge der Planung „PHOENIX-West“. Im Rahmen dieser Planung wird ein mehrjähriger Baustellenverkehr zur Herstellung der genannten Bauwerke auf der Fläche des B-Plans HOM 285 im Vorfeld der Umsetzung der Festsetzungsinhalte durchgeführt. Die entsprechend zu berücksichtigenden diesbezüglichen Auswirkungen und zu berücksichtigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen werden im Rahmen der Planung des Vorhabens „Brückenschlag PHOENIX-West“ abgehandelt. Auf die Auswirkungsanalyse im Rahmen der Bebauungsplanung HOM 285 hat diese Planung insofern keinen Einfluss, als dass hier die Bestandssituation 2014 ohne Beeinflussung durch das kumulierende Vorhaben zugrunde gelegt wird.

4.2. Grundbelastungen der Raumes

Die Grundbelastungen des Raumes wurden schutzgutbezogen in der vorangegangenen Kapiteln als Vorbelastungen dargestellt

An dieser Stelle sei hervorgehoben, dass das Plangebiet durch Altlasten und bergbauliche Nutzung belastet ist. Vor der Neunutzung des Grundstückes ist daher eine schadstoffbezogene Untergrunduntersuchung erforderlich. Weiterhin werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen sowie rasterartige Erkundungsbohrungen im Hinblick auf Hohlräume erforderlich.

4.3. Zusammenfassende Wertung

Der B-Plan-Geltungsbereich bzw. FNP-Änderungsbereich weist aus Sicht der Umweltschutzgüter insgesamt eine mittlere Bedeutung auf. Bezüglich des Schutzgutes „Mensch,

Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“ ist dies der Lage in einem durch Verkehrslärm vorbelasteten, nicht zugänglichen Erlebnisraum geschuldet, der darüber hinaus als Wohnumfeld untergeordnete bzw. gestörte Funktionen aufweist.

Bezüglich der Tier- und Pflanzenwelt und der Landschaft haben ältere Laubgehölze namentlich die Baumreihe entlang der Erschließungsstraße, eine besondere Bedeutung. Bei den leer stehenden Gebäuden ist besonderes Augenmerk auf die Qualität als potenzielle Quartierstandorte für Vögel und Fledermäuse zu richten.

Da die Böden im Vorhabenbereich flächig überprägt sind, sind hier besondere Empfindlichkeiten nicht auszuweisen. Eine mittlere Empfindlichkeit ist jedoch gegeben, wenn die Flächen nicht überbaut oder versiegelt sind und somit eine Funktion als Wuchsstandort für die Pflanzenwelt sowie für die Regulierung des Wasserhaushaltes erfüllen.

Auch bezüglich des Grundwassers reicht die Bedeutung aufgrund fehlender Nutzungsfunktionen, der relativ großen Flurabstände und der geringen Verschmutzungsgefährdung aufgrund der nur schwachen Durchlässigkeit der Deckschichten über eine mittlere Stufe nicht hinaus. Oberflächengewässer kommen im Vorhabenbereich darüber hinaus nicht vor.

Die klimatisch-lufthygienische Bedeutung des Vorhabenbereiches ist allerdings hoch einzuschätzen. Gerade im dicht bebauten städtischen Umfeld sind Parkklimatope mit den entsprechenden klimabegünstigenden Eigenschaften von hohem Wert, insbesondere in Randlage zu versiegelten und lufthygienisch belastenden Störungen, die hier durch die B 54 gegeben sind.

Besondere Planungsrelevanz haben die kulturhistorisch bedeutsamen Elemente im Plangebiet und im Umfeld. Die Planung sollte versuchen, die entsprechenden Werte und Funktionen städtebaulich in einen Zusammenhang zu bringen.

Im umgebenden Untersuchungsgebiet ist der Rombergpark aufgrund seiner Biotopstrukturen, der hohen biologischen Vielfalt sowie der gegebenen Biotopverbundfunktionen als Biotopkomplex sehr hoch bedeutsam einzustufen. Gleichzeitig hat der Park eine hohe bis sehr hohe Bedeutung auch für alle anderen Schutzgüter.

Vorbelastungen ergeben sich in erster Linie durch die gegebenen Belastungen des Bodens sowie durch verkehrsbedingte Lärm- und Schadstoffimmissionen aus dem direkten Umfeld der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen.

5. Ziele und Inhalte der Planung

Der Flächennutzungsplan soll für den überwiegenden östlichen Bereich im Rahmen des Verfahrens in Sondergebiet „Gastronomie / Beherbergungsgewerbe und Büro- / Verwaltungsgelände“ (SO GB, BV) geändert werden.

Der westliche Bereich des ehemaligen Schlosshofes soll aus der Sondergebietsdarstellung herausgenommen und in Öffentliche Grünfläche „Parkanlage“ geändert werden. Für diesen Bereich (in Verbindung mit den Flächen des Botanischen Gartens Rombergpark) wurde seitens der Stadt Dortmund ein Maßnahmenpaket formuliert und dieses durch den zuständigen Ausschuss (AUSW) der Stadt Dortmund beschlossen. Die einzelnen Maßnahmen können unabhängig vom Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden. Die Flächen fallen künftig in die Zuständigkeit des Botanischen Gartens Rombergpark.

Der Bebauungsplan setzt für die geplanten Nutzungen Sondergebiet - Dienstleistungszentrum - fest. Es sind folgende Nutzungen zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Brauerei
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Bildungseinrichtungen
- Tiefgaragen

In den Sondergebieten SO 1, 2 und 4 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Den genannten Sondergebieten sind private Grünflächen zugeordnet, die für die Berechnung der GRZ einzubeziehen sind. Hiermit wird sichergestellt, dass den drei vorgenannten Sondergebieten jeweils private Grünflächen mit Pflanzgeboten zugeordnet sind, so dass diese dem Standort entsprechend grünordnerisch eingebunden sind.

Hiervon ausgenommen ist das Sondergebiet SO 3 mit einer GRZ von 0,8.

Die Gebäudehöhen werden gestaffelt festgesetzt. Es lassen sich maximale Gebäudehöhen von 17,80 m (fünfgeschossig, SO1) realisieren. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe und die vorgesehene Staffelung sollen homogene und dem Gelände angepasste Entwicklungen gesichert werden.

Die Anbindung an die Straße Am Rombergpark wird als Öffentliche Verkehrsfläche mit nördlich angrenzendem Verkehrsgrün im Separationsprinzip festgesetzt.

Weiterhin werden die geplanten Stellplatzanlagen, privaten Erschließungen und für die Öffentlichkeit zu sichernden Wegeverbindungen im Bebauungsplan festgesetzt.

Entwässerung

Für die öffentliche Verkehrsfläche im Plangebiet (verlängerte Planstraße der Anbindung an die Straße Am Rombergpark) wird die Verlegung eines Mischwasserkanals vorgesehen. Das Niederschlagswasser, das westlich der Gasleitung im öffentlichen Straßenraum anfällt, wird an den bestehenden Regenwasserkanal am Schacht 67655 angeschlossen. Das Niederschlagswasser, das östlich der Gasleitung anfällt, wird an den geplanten Mischwasserkanal angeschlossen. Der Regenwasserkanal mündet zuerst in ein Regenrückhaltebecken, das gedrosselt in die Schondelle einleitet.

Das auf dem B-Plan-Gebiet anfallende Schmutzwasser kann an den geplanten Mischwasserkanal in der Planstraße anschließen.

Aufgrund der massiven Aufschüttungen im Planbereich, des lehmigen Untergrundes sowie des Sandsteinrückens im südöstlichen Planbereichs ist eine Versickerung voraussichtlich nicht möglich. Um das städtische Kanalnetz nicht weiter zu belasten, soll eine Sammlung, Rückhaltung und Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in die renaturierte Schondelle erfolgen. Das Niederschlagswasser der privaten Flächen im gesamten Plangebiet soll zunächst in offenen Rinnen bzw. über eine Linienentwässerung jeweils in westlicher Richtung geführt werden. Die Einleitungsmengen in die Schondelle wurden seitens der Unteren Wasserbehörde in der Summe mit ca. 5 l/s, bezogen auf das 1-jährliche Regenereignis, angegeben. Entsprechende Volumina sind im B-Plan-Gebiet vorzusehen. Die konkreten Entwässerungsplanungen sind im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren seitens der Antragsteller zu erstellen.

Bei Regenereignissen, die das 30-jährliche Regenereignis überschreiten, sind Notwasserwege vorzusehen, die das anfallende Wasser schadlos in die Schondelle leiten. Die Notwasserwege führen jeweils über festgesetzte Flächen des Botanischen Gartens Rombergpark in die Schondelle. Da die Wasserspiegellage der Schondelle beim HW100 unterhalb der Geländeoberfläche des B-Planes liegt, ist eine Ableitung des anfallenden Regenwassers grundsätzlich sichergestellt.

Grünordnung

Der Bebauungsplan sichert die zu erhaltende Bäume und setzt geplante Bäume und weitere grünordnerische Maßnahmen, vorwiegend in privaten Grünflächen und als Stellplatzbegrünung fest. Das grünordnerische Konzept ist gestalterisch-städtebaulich ausgelegt und wurde in enger Abstimmung mit dem angrenzenden Rombergpark entwickelt. Ziergehölzpflanzungen, Bodendecker und Kleingehölze bilden das Fundament der grünordnerischen Gestaltung. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die einzelnen grünordnerischen Komponenten der Freiflächenplanung detailliert beschrieben und als Maßnahmen festgesetzt.

Grünordnerische Maßnahmen mit kompensatorischer Wirkung, die eine Pflanzung heimischer Gehölze festlegen, betreffen darüber hinaus

- die Freiflächen zwischen dem Gastronomiegebäude der Romberghöfe und der Angebotsplanung im Südosten; hier sollen Bäume 1. Ordnung, hier Stiel-Eichen (*Quercus robur*), gepflanzt werden.
- die südöstlichen Stellplatzanlage, welche an den südlich liegenden Laubwaldbestand angrenzt (Hainbuchen, Stiel-Eichen, Waldmantelgehölz)

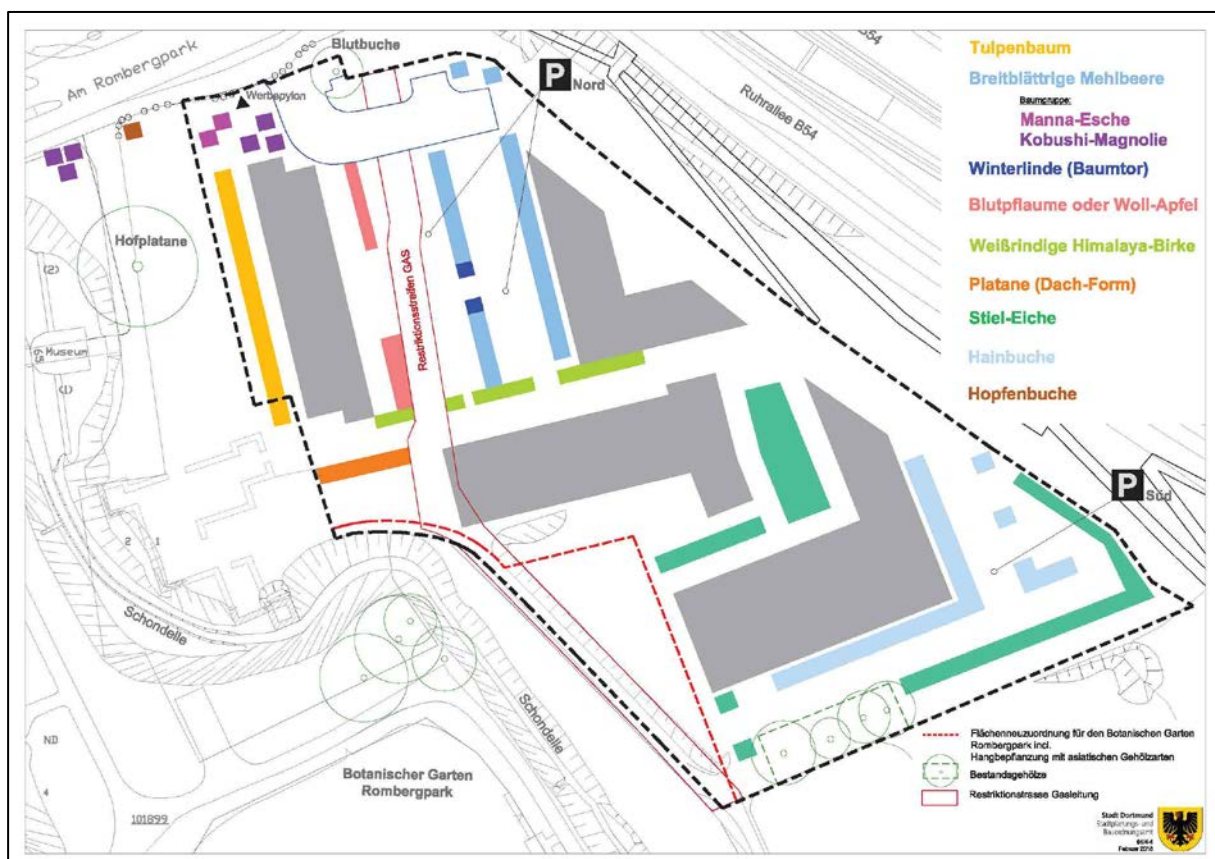


Abb. 12: Pflanzkonzept (Februar 2018)

Eine Fläche im südwestlichen Plangebiet sowie ein 6,0 m breiter Streifen oberhalb der Böschungskante der Schondelle werden dem Botanischen Garten Rombergpark zugeordnet und somit als Öffentliche Grünfläche – Parkanlage - festgesetzt.

Die Flachdächer im B-Plangebiet sind darüber hinaus mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten.

6. Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt als Prognose bei Durchführung der Planung in folgenden Arbeitsschritten

- Beschreibung der vorhabenbezogenen Wirkungen auf das Schutzgut
- Einstufung der Wirkintensität (gering, mittel, hoch, sehr hoch)
- Überlagerung der Schutzgut-Empfindlichkeiten mit den ermittelten Wirkintensitäten zur Ableitung der jeweiligen Auswirkungsstärke und der umweltfachlichen Erheblichkeitsschwelle
- Darstellung und Diskussion der ermittelten planbedingten Auswirkungen

Die ermittelte umweltfachliche Erheblichkeit ist im Regelfall mit der Abwägungserheblichkeit im Sinne des BauGB gleichzusetzen.

Unterschieden werden grundsätzlich anlagebedingte und betriebsbedingte und damit dauerhafte sowie bauzeitbedingte, also vorübergehende Auswirkungen.

6.1. Auswirkungen auf die Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Die Auswirkungsanalyse bezieht sich in erster Linie auf die verbindliche Bauleitplanung, d.h. den B-Plan Hom 285. Die gleichzeitig mit betrachteten Auswirkungen der 57. FNP-Änderung werden in einem gesonderten Textblock nur dann hinzugefügt, sofern sich Abweichungen gegenüber der Beurteilung der Bebauungsplanung ergeben.

6.1.1 Auswirkungen Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

Die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut „Mensch und Gesundheit, Bevölkerung insgesamt“ berücksichtigen die Freiraumfunktionen unter dem Aspekt der Erholungsnutzung sowie die Funktionen der bebauten Umwelt. Die folgenden anlage-, bauzeit- und betriebsbedingt zu erwartenden Projektwirkungen der Bebauungsplanung auf das Schutzgut werden bei der Auswirkungsanalyse untersucht:

- Überbauung/ Flächeninanspruchnahme
- dauerhafte Zerschneidungs- und Barrierewirkung im Bereich besonderer Freiraumfunktionen
- betriebs- und bauzeitbedingte Auswirkungen

Überbauung/ Flächeninanspruchnahme

Die Wirkintensität der Überbauung/Flächeninanspruchnahme ist aufgrund des nachhaltigen Verlustes grundsätzlich als sehr hoch einzustufen. Das Plangebiet erfüllt als Freifläche derzeit mittel bedeutsame Funktionen innerhalb des Wohnumfeldes entfernt benachbarter Wohnbebauung und als nicht zugängliche, jedoch visuell erlebbare Landschaftskulisse für Erholungssuchende im Umfeld. Der Verlust dieser Funktionen betrifft ca. 2,14 ha, in denen das B-Plan-Gebiet später als bebauter Bereich wahrgenommen werden wird. Nur die im Südosten platzierte Grünfläche (ca. 0,07 ha) kann die derzeitigen Funktionen weiterhin erfüllen.

dauerhafte Zerschneidungs- und Barrierewirkung im Bereich besonderer Freiraumfunktionen

Die Zerschneidungs- und Barrierewirkungen, die mit der Planung verbunden sind, müssen in Zusammenhang mit dem geplanten Brückenschlag „Phönix-West“ über die B 54 betrachtet werden. Die städtebauliche Konzeption, die dem Bebauungsplan HOM 285 zugrundeliegt, berücksichtigt diese neue Anbindung, nimmt die neue Wegeverbindung auf und führt sie weiter in den südlich angrenzenden Erholungspark. Da das B-Plangebiet selbst bislang für die Erholungsnutzung nicht zugänglich war, werden durch die Planung – in Verbindung mit dem genannten Brückenschlag – bezüglich der Durchgängigkeit und der Erlebbarkeit deutlich positive Effekte erzielt.

Insgesamt sind die Wirkintensitäten der Planung bezüglich der Zerschneidungs- und Barrierewirkungen gering bzw. positiv einzustufen

betriebsbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich ist mit der Ansiedlung eines Sondergebietes – Dienstleistungszentrum zwar mit einer Zunahme von Betriebs- und Verkehrslärm oder auch Lichtimmissionen zu rechnen. Die Wirkintensität ist jedoch gering einzuschätzen. Da der B-Plan-Geltungsbereich innerhalb eines lärm-vorbelasteten Bereiches an der B 54 liegt, werden diese erzeugten Geräusche durch die gegebenen Vorbelastungen überlagert. Eine lärmtechnische Voruntersuchung hat ergeben, dass im Plangebiet die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts überschritten werden. Aufgrund der dokumentierten Überschreitungen ist die Fläche aus Sicht des Immissionsschutzes nur bedingt geeignet, um schutzwürdige Nutzungen anzusiedeln (STADT DORTMUND 2018). Es werden entsprechende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Vom Plangebiet ausgehend sind durch die zulässigen Nutzungen nur geringe Emissionen zu erwarten. Die nächste schutzbedürftige Bebauung stellt die Johanniter-Klinik in 150 bis 250 m Entfernung dar. Die im Plangebiet vorgesehenen Stellplatzanlagen werden durch die geplanten Gebäude abgeschirmt.

Weitere relevante Emissionen könnten sich durch die geplanten Nutzungen der Außengastronomie und der Veranstaltungsnutzung ergeben. Entsprechende Untersuchungen und Nachweise sollen im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren erfolgen, da die Planungen noch keine Ausführungstiefe erreicht haben und planerische oder nutzungsbezogene Anpassungen erfolgen können. Grundsätzlich sind potenziell mögliche Konflikte durch aktive Schallschutzmaßnahmen oder Beschränkung der Nutzungszeiten im Baugenehmigungsverfahren lösbar.

Vor diesem Hintergrund sind die Auswirkungen der Planung bezüglich der Schallbelastungen zu vernachlässigen. Die Wirkintensitäten sind gering zu beurteilen.

bauzeitbedingte Auswirkungen

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass während der Bauzeit kein zusätzlicher Flächenbedarf außerhalb des geplanten B-Plan-Geltungsbereiches / FNP-Änderungsbereiches durch Baustraßen, Lager- und Arbeitsflächen entsteht, da der Planbereich über eine bestehende Zufahrt von der Straße Am Rombergpark erschlossen werden kann. Auch weitere auf die Bauzeit beschränkte Wirkungen (z.B. Lärm- oder Staubemissionen, Erschütterungen, Geruchsbelästigung), die durch den Baustellenbetrieb entstehen, sind vorübergehend und damit nicht nachhaltig. Die Wirkintensitäten sind diesbezüglich gering einzustufen.

Wirkungen der 57. FNP-Änderung

Die Aussagen zum B-Plan HOM 285 betreffen in gleichem Maß die 57. FNP-Änderung. Bezüglich der Zerschneidungs- und Barrierewirkungen hat die FNP-Änderung darüber hinaus Vorteile gegenüber der derzeitigen Darstellungen des FNP; dies betrifft den Nordwesten, in dem die Sondergebietsfläche zugunsten einer Grünfläche zurückgenommen wird. Hierdurch werden die Zugänglichkeit des Rombergparks und die diesbezüglichen städtebaulichen Gestaltungsmöglichkeiten in diesem Bereich verbessert.

Planbedingte Auswirkungen

Durch die Überlagerung der Wirkintensitäten mit der ermittelten Schutzgutempfindlichkeit lässt sich die Stärke der prognostizierten Auswirkungen abbilden. Bei einer mindestens mittleren Wirkintensität bei gleichzeitig mindestens mittlerer Schutzgutempfindlichkeit – also mindestens mittlerer Auswirkungsstärke – ist die Erheblichkeitsschwelle aus umweltfachlicher Sicht überschritten (vgl. Tab. 3).

B-Plan HOM 285

Mit Ausnahme des zu erwartenden anlagebedingten Flächenverlustes und dem damit verbundenen Freiraumentzug, der eine sehr hohe Wirkintensität bei mittlerer Raumempfindlichkeit entfaltet, haben die betrachteten Wirkfaktoren auf die für das Schutzgut „Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit“ bezogenen Prüfkriterien, eine geringe Intensität; es ergeben sich unabhängig von der Schutzgutempfindlichkeit höchstens geringe Auswirkungsstärken.

Bauzeitbedingte und betriebsbedingte Wirkungen sind aufgrund der geringen Wirkintensität ebenfalls gering einzustufen.

57. FNP-Änderung

Die durch den B-Plan HOM 285 ausgelösten, oben beschriebenen Auswirkungen werden durch die 57. FNP-Änderung vorbereitet und ermöglicht. Durch die Rücknahme der bislang dargestellten Sondergebietsfläche im Nordwesten zugunsten einer Grünfläche werden die Zerschneidungs- und Barrierewirkungen bezüglich des Rombergparks verringert.

Ausblick auf städtebauliche Belange

Die beabsichtigte Planung strebt eine Aufwertung des Planbereiches für den Menschen im Sinne einer erholungsverträglichen Nutzung an. Zudem steht sie im Kontext umgebender Planungen und Nutzungsansprüche, die vor dem Hintergrund der kulturhistorischen Bedeutung des Umfeldes und der gegebenen Bedeutung für die innerstädtische Erholung einer intensiven städtebaulichen Auseinandersetzung bedürfen.

6.1.2 Auswirkungen Tiere und Pflanzen

Wirkungen des B-Plans HOM 285

Im Folgenden werden anlagebedingten, betriebsbedingten und bauzeitbedingten Wirkfaktoren der Bebauungsplanung auf die Umwelt analysiert. Folgende Wirkungen sind zu berücksichtigen:

- Anlagebedingte dauerhafte Überbauung/Inanspruchnahme von Biotoptypen
- Dauerhafter Verlust oder die Entwertung von Lebensraumfunktionen besonderer Tierartenvorkommen
- Beeinträchtigung von Biotopverbundfunktionen
- Bauzeitbedingte Inanspruchnahme von Biotoptypen
- Bauzeitbedingte und betriebsbedingte Gefährdung von Tieren und Störung durch Lärmbelastungen, optische Reize, Beunruhigung

Anlagebedingte dauerhafte Überbauung/Inanspruchnahme von Biotoptypen

Der dauerhafte Verlust von Biotoptypen durch Überbauung und Flächeninanspruchnahme im Bereich der festgesetzten Bauflächen und Erschließungsstraßen ist wie folgt zu bilanzieren:

Biotop-/Nutzungstyp	Bedeutung/Empfindlichkeit	Flächengröße (m ²)
Baumhecken	hoch	2.180
Ruinen		2.530
Baumhecken	mittel	250
Ruderalfluren		8.350
Vorwaldgebüsche		4.700
Nadelgehölze		220
Bodendecker und Grasflur		270
Rasen	gering	130
Mauer		100
versiegelte Fläche		2.200
Gesamtinanspruchnahme		20.930

Darüber hinaus können sechs Laubbäume, fünf am südöstlichen und einer am nördlichen Rand des B-Plan-Geltungsbereiches erhalten bleiben.

Vom Verlust betroffen sind in erster Linie Ruderalbiotope, Gebäuderuinen und Gehölzbiotope in einem Gesamtumfang von ca. 1,80 ha. Insbesondere ist der Verlust der zentralen Gehölzreihe unvermeidbar. Darüber hinaus wird der Lebensraum des Braunstieligen Streifenfarns (Stützmauern) zerstört.

Die entstehenden Beeinträchtigungen sind unvermeidbar. Die Wirkintensität ist aufgrund des dauerhaften, vollständigen Verlustes sehr hoch.

Dauerhafter Verlust oder die Entwertung von Lebensraumfunktionen besonderer Tierartenvorkommen

Betroffenheit planungsrelevanter Arten

Die Analyse von Meldeportalen, die Messtischblattabfrage beim LANUV sowie die Auswertung verschiedener Untersuchungen und der eigenen Faunaerfassungen aus dem Jahr 2016 erbrachte ein Vorkommen von vier bis fünf Fledermausarten (Gattung *Plecotus* anhand der Rufe nicht bis zur Art bestimmbar) und sechs planungsrelevanten Vogelarten.

Bei allen Arten, für die nicht schon im Vorfeld eine Betroffenheit sicher ausgeschlossen werden konnten, wurde im Rahmen des Artenschutzbeitrages (L+S 2018) eine Konfliktanalyse

durchgeführt. Voraussetzung der Konfliktbeurteilung ist die Berücksichtigung folgender grundsätzlicher Vermeidungsmaßnahmen:

- Die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen und Abriss der Gebäude) erfolgt außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02. jeden Jahres.
- Minimierung des Vogelschlagrisikos an Glasfronten durch eine entsprechende Gestaltung der Gebäude und wirksame Maßnahmen zur Vermeidung von Durchsicht- und Spiegelungs-Situationen insbesondere im Umfeld des Waldes und Gewässers (vgl. SCHMID ET AL. 2012)
- Möglichst geringe Aufstellhöhen der Lichtquellen im Freiraum (Parkplätze, Biergarten etc.) zur Verringerung großräumiger Anlockeffekte von Insekten
- Verwendung von abgeschirmten, geschlossenen Leuchten mit gerichteter Abstrahlung (z.B. keine unabgeschirmten Kugelleuchten), insbesondere keine Beleuchtungsausrichtung zum Waldrand und Gewässer hin
- Verwendung von Leuchten mit einem engen Spektralbereich (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, auch LED-Lampen)
- Beschränkung des Umfangs der Beleuchtungseinrichtungen und die Dauer der Beleuchtung auf das zwingend erforderliche Maß.

Bezüglich der planungsrelevanten Vogelarten kommt die Konfliktanalyse unter Berücksichtigung der angeführten Vermeidungsmaßnahmen zu dem Ergebnis, dass es durch den B-Plan und die damit verbundenen Baumaßnahmen sowie den Bau und Betrieb zu keiner Beeinträchtigung von europäischen Vogelarten kommt.

Für die Wasserfledermaus, das Braune Langohr und den Großen Abendsegler sind spezifische Vermeidungsmaßnahmen erforderlich aufgrund der zu erwartenden Inanspruchnahme von Höhlenbäumen:

- Fällungen von Höhlenbäumen erfolgen generell im Zeitraum von Anfang Oktober bis Mitte November (Vermeidung der Tötung Baumhöhlen bewohnender Fledermäuse - nach Auflösung der Wochenstuben und vor Beginn der Winterruhe).

Für die Arten Zwergfledermaus und das potentiell vorkommende Graue Langohr besteht weiterer Untersuchungsbedarf:

- Um sicher Quartiere der Zwergfledermaus und des potenziell vorkommenden Grauen Langohres ausschließen zu können sind am Gutshaus noch vor dem Abriss Ein- und Ausflugkontrollen durchzuführen, um die Gefährdung von Quartieren durch den geplanten Abriss sicher beurteilen zu können. Eine erneute kurze Besichtigung der Scheune ist in diesem Zusammenhang ebenfalls erforderlich.

Insgesamt treten nach gutachterlicher Einschätzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Bezug auf alle Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten unter Berücksichtigung der aufgezählten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit Ausnahme der Arten Zwergfledermaus und des potentiell vorkommenden Grauen Langohres nicht ein.

Zur abschließenden Beurteilung denkbarer Quartierverluste von Zwergfledermaus und Grauem Langohr sind weitere Untersuchungen erforderlich.

Die Wirkintensität ist unter Berücksichtigung der Vermeidungsstrategien gering einzuschätzen.

Betroffenheit sonstiger nur national geschützter Arten und Arten gem. Anhang II FFH-RL

Da zwar im Plangebiet selbst keine Laichhabitats für Amphibien vorhanden sind, wohl aber im nahen Umfeld, kann eine Funktion als Landlebensraum für diese Tierartengruppe nicht

gänzlich ausgeschlossen werden. Nachweise von Tagesverstecken unter Steinen, Müll und Totholz wurden im Rahmen der Reptilienerfassung erbracht. Individuenverluste sind bei der Baufeldfreimachung daher nicht auszuschließen. Winterquartiere werden in erster Linie in den östlich angrenzenden Waldflächen erwartet.

Vorkommen nur national geschützter Arten anderer Artengruppen, wie Käferarten, Schmetterlinge, Libellen oder Wildbienen sind im gesamten Untersuchungsraum grundsätzlich denkbar. Die Berücksichtigung dieser national geschützten Arten ist in der Regel in der Biotopwertbilanzierung impliziert. Im vorliegenden Fall hat die Biotoptypenkartierung zu dem Ergebnis geführt, dass über das oben aufgeführte Maß hinaus mit einer Ausnahme keine Sonderstandorte von nur national geschützten Arten durch das Vorhaben beansprucht werden.

Die erwähnte Ausnahme bilden die oben genannten Stützmauern und die südwestliche Ecke der Scheune. Durch die Inanspruchnahme der Reproduktionsstätten an diesen Sekundärstandorten ist eine Schwächung der Wildbienen- und Wildwespen-Fauna in diesem Raum nicht auszuschließen. Das Vorkommen vergleichbarer Sonderstandorte im direkten Umfeld ist nicht bekannt und war nicht Bestandteil der Untersuchungen.

Die im Naturraum gefährdete Große Goldschrecke ist weniger an Sonderstandorte gebunden. Sie kommt in Feuchtgebieten oder auf frischen und mäßig trockenen Wiesen vor, bei entsprechender Ausbildung auch an Wegrändern. Zur Eiablage wird unter anderem die Himbeere und Goldrute genutzt, in deren markhaltigen Stängel die Eier abgelegt werden. Entsprechende Biotoptypen kommen im Untersuchungsraum vor. Ein Ausweichen für die Art erscheint jedoch möglich, da entsprechende Lebensräume im Umfeld (Rombergpark) vorhanden sind.

Die Arten des Anhangs II FFH-RL die nicht zugleich auch Arten des Anhangs IV FFH-RL sind werden im weiteren Verlauf des Verfahrens berücksichtigt.

Beeinträchtigung von Biotopverbundfunktionen

Das Plangebiet ergänzt derzeit randlich einen Biotopverbundkorridor. Die geplante Bebauung des B-Plan-Geltungsbereiches schränkt die südlich und südöstlich angrenzenden Verbundfunktionen jedoch nicht ein, insbesondere der über die B 54 nach Nordwesten verlaufende schmale Verbundkorridor wird von der Planung nicht berührt. Die in der 57. FNP-Änderung vorgesehene Darstellung einer Grünfläche an dieser Stelle unterstützt die Ziele des Biotopverbundes sogar.

Die Wirkintensität der Planung ist diesbezüglich gering einzuschätzen.

Bauzeitbedingte Inanspruchnahme von Biotoptypen

Eine vorübergehende Nutzung von Flächen für die Baustelleneinrichtung, als Zuwegung oder als Lagerflächen außerhalb der später überbauten und damit dauerhaft verloren gehen den Biotoptypen wird grundsätzlich ausgeschlossen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen in angrenzenden Bereichen sind ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich, beispielsweise Gehölzschutz. Im Zuge der Bauausführung ist das Erfordernis im Einzelfall zu prüfen und bei Bedarf durch Gehölzschutzmaßnahmen umzusetzen. Die Wirkintensität ist gering.

Bauzeitbedingte Gefährdung von Tieren und temporäre Störung durch Lärmbelastungen, optische Reize, Beunruhigung

Durch die Bautätigkeiten ergeben sich temporäre Störungen für Arten durch Lärmbelastungen, optische Reize und allgemeiner Beunruhigung, die aufgrund der räumlichen Beschränkung auf die ausgewiesenen Bauflächen verhältnismäßig gering ausgeprägt sind. Tötungen oder Störungen während der Fortpflanzungs- und Ruhezeit können durch das Vorsehen von

Bauzeitregelungen vermieden werden. Auch unter Berücksichtigung des Vorkommens ubiquitärer, störungsunempfindlicher Arten ist eine relevante Beeinträchtigung von Tierarten auszuschließen.

Wirkungen der 57. FNP-Änderung

Die durch den B-Plan HOM 285 ausgelösten, oben beschriebenen Auswirkungen werden durch die 57. FNP-Änderung vorbereitet und ermöglicht. Die in der 57. FNP-Änderung vorgesehene Darstellung einer Grünfläche im Nordwesten unter Zurücknahme der hier derzeit dargestellten Sonderbaufläche unterstützt darüber hinaus die Ziele des angrenzenden Biotopverbundes.

Planbedingte Auswirkungen

Durch die Überlagerung der Wirkintensitäten mit der ermittelten Schutzgutempfindlichkeit lässt sich die Stärke der prognostizierten Auswirkungen abbilden. Bei einer mindestens mittleren Wirkintensität bei gleichzeitig mindestens mittlerer Schutzgutempfindlichkeit – also mindestens mittlerer Auswirkungsstärke – ist die Erheblichkeitsschwelle aus umweltfachlicher Sicht überschritten (vgl. Tab. 3).

B-Plan HOM 285

Die untersuchten Wirkungen der Planung auf die Tier- und Pflanzenwelt sind mit Ausnahme der Flächeninanspruchnahme unter Berücksichtigung der oben aufgeführten bauseitigen und landschaftspflegerischen Minimierungs- und Vermeidungsaspekte in ihrer Intensität gering zu bewerten, so dass unabhängig von der Raum- und Artenempfindlichkeit diesbezüglich keine erheblichen planbedingten Auswirkungen verbleiben.

Der dauerhafte Verlust von für den Naturhaushalt wertvollen Biotoptypen mit mindestens mittlerer Empfindlichkeit durch Überbauung und Flächeninanspruchnahme in einem Umfang von 1,85 ha ist als erhebliche planbedingte Auswirkung zu bilanzieren.

57. FNP-Änderung

Planbedingte erhebliche Auswirkungen, die über das oben beschriebene Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

6.1.3 Auswirkungen Boden

Die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ berücksichtigen neben der direkten Inanspruchnahme von Böden auch Funktionsverluste wie Verschmutzungen, Verdichtungen oder Randeffekte, z.B. durch Schadstoffeintrag.

Wirkungen des B-Plans HOM 285

Die folgenden bauzeit- und anlagebedingten Beeinträchtigungen bezüglich des Bodens sind zu berücksichtigen:

- dauerhafte Flächeninanspruchnahme natürlich gewachsener Böden durch Überbauung, Versiegelung und sonstige Inanspruchnahme
- vorübergehende Beanspruchung oder Entwertung (z.B. Verdichtung) des Bodens im Bereich von Baustellenflächen (Zufahrten, Lagerplätze etc.)
- Verschmutzungsgefährdung während der Bauzeit durch Unfälle, Leckagen u. ä.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf den Boden, etwa durch Schadstoffdeposition, sind außerhalb der in Anspruch genommenen Bereiche auszuschließen.

Dauerhafte Flächeninanspruchnahme

Durch die mit der Planung einhergehenden Überbauung und Versiegelung geht Aufschüttungsboden auf veränderten Standorten in einem Umfang von maximal ca. 1,60 ha verloren. Private Grünflächen innerhalb der Planfläche, die die Gebäude- und Stellplatzflächen durchgrünen, sind hierbei noch nicht minimierend berücksichtigt. Die Wirkintensität ist sehr hoch.

Vorübergehende Beanspruchung oder Entwertung des Bodens

Baustelleneinrichtungsflächen außerhalb der bereits als anlagebedingter Verlust bilanzierten Böden werden ausgeschlossen. Eine bauliche Erschließung ist zudem über die bereits vorhandene Zufahrt auf der Westseite möglich. Die Wirkintensität ist deshalb gering einzustufen.

Verschmutzungsgefährdung während der Bauzeit und während des Betriebes durch Unfälle, Leckagen u. ä.

Eine Verschmutzung durch Verunreinigungen während der Bauzeit ist auf den Bau- bzw. Baustellenbereich beschränkt und kann durch eine umsichtige Bauausführung bzw. Betriebsführung grundsätzlich vermieden werden. Die Wirkintensität ist gering zu beurteilen.

Wirkungen der 57. FNP-Änderung

Die durch den B-Plan HOM 285 ausgelösten, oben beschriebenen Auswirkungen werden durch die 57. FNP-Änderung vorbereitet und ermöglicht. Darüber hinaus gehende Wirkungen sind nicht erkennbar.

Planbedingte Auswirkungen

Durch die Überlagerung der Wirkintensitäten mit der ermittelten Schutzgutempfindlichkeit lässt sich die Stärke der prognostizierten Auswirkungen abbilden. Bei einer mindestens mittleren Wirkintensität bei gleichzeitig mindestens mittlerer Schutzgutempfindlichkeit – also mindestens mittlerer Auswirkungsstärke – ist die Erheblichkeitsschwelle aus umweltfachlicher Sicht überschritten (vgl. Tab. 3).

B-Plan HOM 285

Bei mittlerer Schutzgutempfindlichkeit und einer sehr hohen Wirkintensität ergibt sich bezüglich der Inanspruchnahme von Aufschüttungsböden eine mittlere Auswirkungsstärke; die Schwelle der Erheblichkeit der planbedingten Auswirkungen ist damit überschritten.

Für bereits bebaute oder versiegelte Standorte ist die Auswirkungsstärke aufgrund der geringen Schutzgutempfindlichkeit trotz einer sehr hohen Wirkintensität des Eingriffes gering. Die planbedingten Auswirkungen sind diesbezüglich als nicht erheblich einzustufen.

Die darüber hinaus untersuchten Wirkungen haben eine höchstens geringe Intensität, so dass unabhängig von der Schutzgutempfindlichkeit die Schwelle der Erheblichkeit nicht überschritten wird.

Die zu prognostizierenden Wirkungen durch den Verlust natürlich entstandener Böden in einer Größenordnung von 1,60 ha liegen oberhalb der Erheblichkeitsschwelle. Für das Schutzgut „Boden“ ist die Planung mit erheblichen, planbedingten Auswirkungen verbunden.

57. FNP-Änderung

Die durch den B-Plan HOM 285 ausgelösten, oben beschriebenen Auswirkungen werden durch die 57. FNP-Änderung vorbereitet und ermöglicht. Darüber hinaus gehende Wirkungen sind nicht erkennbar.

6.1.4 Auswirkungen Wasser

Die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ berücksichtigen neben der direkten Beeinflussung der Grundwasserhaushalte (z.B. durch Versiegelung) oder des Verlustes von Oberflächengewässern) auch Funktionsbeeinträchtigungen wie Verschmutzungen z.B. durch Stoffeinträge oder Veränderungen der Fließmengen, z.B. durch Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter.

Wirkungen des B-Plans HOM 285

Die folgenden anlage-, bauzeit- und betriebsbedingt zu erwartenden Projektwirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ werden bei der Wirkungsanalyse untersucht:

- anlagebedingte Verringerung der Grundwasserneubildung durch dauerhafte Überbauung und Flächenversiegelung (anlagebedingt)
- Vorübergehende Beeinträchtigung durch Grundwasserabsenkung
- Verschmutzungsgefährdung während der Bauzeit und während des Betriebes durch Unfälle, Leckagen u. ä.

Oberflächengewässer sind von der Planung nicht betroffen.

Anlagebedingte Verringerung der Grundwasserneubildung durch dauerhafte Überbauung und Flächenversiegelung

Die mit der Planung einhergehende Versiegelung/Überbauung führt zu erhöhtem Oberflächenabfluss mit entsprechend verringerter Grundwasserneubildungsrate. Unter der Voraussetzung der Umsetzung eines noch aufzustellenden Entwässerungskonzeptes wird davon ausgegangen, dass die hierdurch zu erwartenden Auswirkungen bis unter die Erheblichkeitsschwelle minimiert werden können. Die Wirkintensität ist dementsprechend gering.

Vorübergehende Beeinträchtigung durch Grundwasserabsenkung

Oberflächennahe Grundwasserhorizonte kommen im Untersuchungsgebiet nicht vor. Bauliche Einflüsse, die über den B-Plan-Geltungsbereich hinaus wirksam werden, sind nicht erkennbar. Vor diesem Hintergrund ist die Wirkintensität gering.

Verschmutzungsgefährdung während der Bauzeit und während des Betriebes durch Unfälle, Leckagen u. ä.

Während der Bauzeit wird grundsätzlich von einer umsichtigen Bauausführung nach den Regeln der Technik ausgegangen. Die Gefahr der Grundwasserverschmutzung beschränkt sich ausschließlich auf unvorhergesehene Unfälle. Die Wirkintensität ist somit insgesamt gering.

Wirkungen der 57. FNP-Änderung

Die durch den B-Plan HOM 285 ausgelösten, oben beschriebenen Auswirkungen werden durch die 57. FNP-Änderung vorbereitet und ermöglicht. Darüber hinaus gehende negative Wirkungen auf den Wasserhaushalt sind nicht erkennbar. Die Verkleinerung der Sonderbaufläche zugunsten einer Grünflächendarstellung im Nordwesten führt durch die Verkleinerung bebaubarer und versiegelbarer Flächen im Gegenteil zu einer Verringerung der Wirkintensität gegenüber der derzeitigen FNP-Darstellung.

Planbedingte Auswirkungen

Durch die Überlagerung der Wirkintensitäten mit der ermittelten Schutzgutempfindlichkeit lässt sich die Stärke der prognostizierten Auswirkungen abbilden. Bei einer mindestens mittleren Wirkintensität bei gleichzeitig mindestens mittlerer Schutzgutempfindlichkeit – also mindestens mittlerer Auswirkungsstärke – ist die Erheblichkeitsschwelle aus umweltfachlicher Sicht überschritten (vgl. Tab. 3).

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsstrategien sind aufgrund der durchweg geringen Wirkintensitäten unabhängig von der Schutzgutempfindlichkeit keine planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erkennbar, die das Maß der Erheblichkeit überschreiten. Dies betrifft die 57. FNP-Änderung sowie den B-Plan HOM 285 gleichermaßen.

6.1.5 Auswirkungen Klima/Luft

Die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ berücksichtigen neben der direkten Beeinflussung des Kleinklimas (z.B. durch Versiegelung) oder des Verlustes von klimarelevanten Gehölzen im Regelfall auch lufthygienische Aspekte (Luftschadstoffeintrag).

Wirkungen des B-Plans HOM 285

Die folgenden anlage-, bauzeit- und betriebsbedingt zu erwartenden Wirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ werden bei der Wirkungsanalyse untersucht:

- anlagebedingte, dauerhafte Überbauung/Versiegelung von klimarelevanten Freiflächen
- dauerhafter Funktionsentwertung des klimatischen Gesamtfreiraumes
- Betriebsbedingte dauerhafte lufthygienische Belastungen
- Vorübergehende lufthygienische Belastungen während der Bauzeit
- Aspekte des globalen Klimaschutzes

Anlagebedingte, dauerhafte Überbauung/Versiegelung von klimarelevanten Freiflächen

Durch die mit der Planung einhergehenden Überbauung und Versiegelung gehen klimawirksame Freiflächen in einem Umfang von maximal ca. 1,60 ha verloren. Davon sind ca. 0,25 ha klimarelevante Gehölzbestände. Private Grünflächen innerhalb der Planfläche, die die Gebäude und Stellplatzflächen durchgrünen, sind hierbei noch nicht minimierend berücksichtigt. Die Wirkintensität ist sehr hoch.

Die Klimabedingungen innerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches werden dauerhaft ungünstiger; allerdings ist aufgrund der geringen Flächengröße keine klimatische Auswirkung auf die geländeklimatischen Verhältnisse außerhalb des B-Plan-Geltungsbereiches zu erwarten. Die Wirkintensität ist deshalb mittel einzustufen. Durch eine wirksame Durchgrünung (z.B. Dachbegrünung, Überstellung der versiegelten Flächen mit großkronigen Laubbäumen, teilweiser Erhalt klimarelevanten Baumbestandes) können die Auswirkungen der Planung erheblich minimiert werden.

Dauerhafter Funktionsentwertung des klimatischen Gesamtfreiraumes

Der Vorhabenbereich hat derzeit eine Funktion als klimatisch-lufthygienische Pufferfläche zwischen den sehr hoch bedeutsamen Waldbereichen des Rombergparks und der vorbelastenden Hauptverkehrsstraße B 54. Bezüglich der Luftschadstoffbelastungen wird durch die Anordnung der geplanten Bebauung eine abschirmende Funktion übernommen, so dass die Wirkintensitäten gering einzustufen sind. Aufheizungseffekte durch Versiegelung und Bebauung werden sich nicht außerhalb des B-Plan-Gebietes auswirken; die Bebauung und Versiegelung ist zu kleinflächig, um entsprechende Wirkradien zu entfalten. Darüber hinaus hat der verbleibende innerstädtische Freiraum weiterhin eine ausreichende Größe, um seine klimabegünstigende Funktion innerhalb des Stadtgebietes zu erfüllen. Die Wirkintensitäten sind hier deshalb gering zu beurteilen.

Betriebsbedingte dauerhafte lufthygienische Belastungen

Da es sich bei der Planung nicht um emittierendes Gewerbe handelt, sind betriebliche lufthygienische Belastungen zu vernachlässigen. Durch die Planung entsteht zwar geringfügiger zusätzlicher Kfz-Verkehr durch An- und Ablieferung sowie Besucher. Die Wirkintensität dieser Zunahme auf die Luftschadstoffsituation ist jedoch gering.

Vorübergehende lufthygienische Belastungen während der Bauzeit

Bauzeitbedingte Wirkungen auf das Klima und die Lufthygiene sind aufgrund der zeitlichen Begrenzung gering einzustufen. Denkbar sind kurzzeitige lokale Staubbelastungen durch die Bautätigkeiten und geringfügige Belastungen durch Abgasschadstoffe der Baufahrzeuge. Die Wirkintensität ist jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer gering.

Aspekte des globalen Klimaschutzes

Entsprechend der BauGB-Novelle 2011 ist gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2, § 1 Abs. 6 Nr. 7, § 1a Abs. 5 sowie § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB im Folgenden der Aspekt des globalen Klimaschutzes in seinen Ausprägungen „Klimaschutz“ und „Klimaanpassung“ Gegenstand der Umweltprüfung.

Die globale Temperatur auf der Erde steigt seit der Industrialisierung allmählich an. Als Grund für die Erwärmung werden sogenannte anthropogene „Treibhausgase“ (Kohlendioxid, Methan, Lachgas) verantwortlich gemacht, die durch das Verbrennen fossiler Energieträger, durch großflächige Entwaldung sowie durch Land- und Viehwirtschaft in der Atmosphäre übermäßig angereichert werden und zu einem „Treibhauseffekt“ beitragen, bei dem sich die Atmosphäre durch teilweise Rückstrahlung der Wärmestrahlung der Erde erwärmt.

Der fortschreitende Klimawandel ist mit der Erhöhung der Lufttemperatur, einer Zunahme von Niederschlägen sowie der Wahrscheinlichkeit und der Ausprägung von Wetterextremen verbunden. Einer Anpassung an diese Veränderungen gemäß den Anforderungen des Klimaschutzes (§ 1 Abs. 5 BauGB bzw. § 1a Abs. 5 BauGB) wird durch folgende Maßnahmen entsprochen:

- Verringerung der Flächeninanspruchnahme für die bauliche Anlage auf das unbedingt notwendige Maß zur Verringerung der Aufheizungseffekte,
- Minimierung von Aufheizungseffekten durch eine innere Durchgrünung des B-Plangebietes, die eine Überstellung versiegelter Flächen mit großkronigen Laubbäumen sowie Dachbegrünungen beinhaltet,
- Vermeidung von Luftstau- oder Düsenwirkungen, die über den Planbereich hinausgehen, durch die Konzeption der baulichen Anlage.

Wirkungen der 57. FNP-Änderung

Die durch den B-Plan HOM 285 ausgelösten, oben beschriebenen Auswirkungen werden durch die 57. FNP-Änderung vorbereitet und ermöglicht. Darüber hinaus gehende negative Wirkungen auf das Klima und die Lufthygiene sind nicht erkennbar. Die Verkleinerung der Sonderbaufläche zugunsten einer Grünflächendarstellung im Nordwesten führt durch die Verringerung bebaubarer und versiegelbarer Flächen im Gegenteil zu einer Verringerung der Wirkintensität gegenüber der derzeitigen FNP-Darstellung.

Planbedingte Auswirkungen

Durch die Überlagerung der Wirkintensitäten mit der ermittelten Schutzgutempfindlichkeit lässt sich die Stärke der prognostizierten Auswirkungen abbilden. Bei einer mindestens mittleren Wirkintensität bei gleichzeitig mindestens mittlerer Schutzgutempfindlichkeit – also mindestens mittlerer Auswirkungsstärke – ist die Erheblichkeitsschwelle aus umweltfachlicher Sicht überschritten (vgl. Tab. 3).

B-Plan HOM 285

Bei gegebener flächig hoher Schutzgutempfindlichkeit und einer sehr hohen Wirkintensität ergibt sich bezüglich des Verlustes klimarelevanter Freifläche durch Versiegelung/Überbauung in einer Größenordnung von ca. 1,60 ha eine sehr hohe Auswirkungsstärke; die Schwelle der Erheblichkeit der planbedingten Auswirkungen ist damit überschritten.

Die darüber hinaus untersuchten Wirkungen sind aufgrund ihrer geringen Intensität unabhängig von der Schutzgutempfindlichkeit gering einzuschätzen.

57. FNP-Änderung

Die durch den B-Plan HOM 285 ausgelösten, oben beschriebenen Auswirkungen werden durch die 57. FNP-Änderung vorbereitet und ermöglicht. Darüber hinaus gehende negative Wirkungen auf das Klima und die Lufthygiene sind nicht erkennbar.

Ausblick auf städtebauliche Belange

Im Rahmen der städtebaulichen Planung sollten klimatische Aspekte insbesondere vor dem Hintergrund des globalen Klimaschutzes eine besondere Berücksichtigung finden. Dies betrifft die Schaffung der Voraussetzungen für die Umsetzung eines intensiven Durchgrünungskonzeptes sowie die Beachtung klimatischer Effekte bei der Konzeption der baulichen Anlagen (Luftstau- und Düsenwirkungen).

6.1.6 Auswirkungen Landschaft

Die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaft“ berücksichtigen neben der direkten Beeinflussung der Landschaft (z.B. durch Technisierung) oder des Verlustes von landschaftsrelevanten Strukturen (z.B. Gehölze) auch indirekte Auswirkungen z.B. akustische oder visuelle Überprägung (z.B. Licht oder Bewegung).

Wirkungen des B-Plans HOM 285

Die folgenden bauzeit- und anlagebedingt zu erwartenden Wirkungen bezüglich der Landschaft sind zu untersuchen:

- dauerhafter Verlust von Landschaft und landschaftlichen Strukturelementen
- Raumentwertung durch Randeffekte (Zunahme der Technisierung des Landschaftsbildes im Umfeld)

Dauerhafter Verlust von Landschaft und landschaftlichen Strukturelementen

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gehen landschaftliche Strukturelemente dauerhaft verloren. Betroffen sind vorwiegend Ruderalflächen und Gehölzbestände in einem Gesamtumfang von ca. 1,8 ha. Die Wirkintensität ist sehr hoch.

Raumentwertung durch Randeffekte (Zunahme der Technisierung des Landschaftsbildes im Umfeld)

Das B-Plangebiet ist in südlichen und östlichen Richtungen von zusammenhängend bewaldeten Flächen umgeben. Nach Norden und Westen schließen sich raumtrennende Verkehrsachsen an, so dass eine Fernwirkung durch die maximal viergeschossig geplante Bebauung nicht zu befürchten ist. Die Wirkintensität ist diesbezüglich gering.

Ein starker visueller und auch funktionaler Zusammenhang besteht darüber hinaus jedoch zum unmittelbar westlich angrenzenden Freilandbereich, der durch die naturnahe Verlegung der Schondelle und die kulturhistorisch wertvollen baulichen Elemente (Torhaus, alte Mauer-

fragmente des Schlosses) geprägt sind. Zudem findet sich hier eine ortsbildprägende Platane. An das städtebauliche Plankonzept sind bezüglich einer Einbindung und funktionaler sowie visueller Verknüpfung dieser Bereiche besonders hohe Anforderungen gestellt.

Wirkungen der 57. FNP-Änderung

Die durch den B-Plan Nr. 266 ausgelösten, oben beschriebenen Auswirkungen werden durch die 57. FNP-Änderung vorbereitet und ermöglicht. Darüber hinaus gehende negative Wirkungen auf die Landschaft sind nicht erkennbar. Die Verkleinerung der Sonderbaufläche zugunsten einer Grünflächendarstellung im Nordwesten gegenüber der derzeitigen FNP-Darstellung fördert den städtebaulichen Gestaltungsspielraum in einem für das Landschaftsbild sensiblen Zugangsbereich zum Rombergpark. Die Wirkintensitäten bezüglich des Schutzgutes sind gering.

Planbedingte Auswirkungen

Durch die Überlagerung der Wirkintensitäten mit der ermittelten Schutzgutempfindlichkeit lässt sich die Stärke der prognostizierten Auswirkungen abbilden. Bei einer mindestens mittleren Wirkintensität bei gleichzeitig mindestens mittlerer Schutzgutempfindlichkeit – also mindestens mittlerer Auswirkungsstärke – ist die Erheblichkeitsschwelle aus umweltfachlicher Sicht überschritten (vgl. Tab. 3).

B-Plan HOM 285

Bei einer sehr hohen Wirkintensität ergibt sich bezüglich der Inanspruchnahme hoch bedeutsamer landschaftlicher Strukturelemente in einer Größe von ca. 1,8 ha eine hohe Auswirkungsstärke; die Schwelle der Erheblichkeit der planbedingten Auswirkungen wird überschritten.

Bezüglich der übrigen analysierten Wirkungen (Entwertungseffekte im Umfeld) wird unabhängig von der Schutzgutempfindlichkeit aufgrund der nur geringen Wirkintensität eine nur geringe Auswirkungsstärke erreicht.

57. FNP-Änderung

Die durch den B-Plan Nr. 266 ausgelösten, oben beschriebenen Auswirkungen werden durch die 57. FNP-Änderung vorbereitet und ermöglicht. Darüber hinaus gehende negative Wirkungen auf die Landschaft sind nicht erkennbar.

Ausblick auf städtebauliche Belange

Aufgrund des visuellen und funktionalen Zusammenhangs zum unmittelbar westlich angrenzenden Freilandbereich, der durch die naturnahe Verlegung der Schondelle und die kulturhistorisch wertvollen baulichen Elemente (Torhaus, alte Mauerfragmente des Schlosses) geprägt sind, sind an das städtebauliche Plankonzept bezüglich einer Einbindung und funktionaler sowie visueller Verknüpfung dieser Bereiche besonders hohe Anforderungen zu stellen. Dies betrifft neben der Gebäudegestaltung und –anordnung selbst auch die Gestaltung der Wege und Plätze sowie die Anordnung der Wege- und Sichtachsen.

6.1.7 Auswirkungen Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ berücksichtigen neben der direkten Überbauung oder Beanspruchung auch indirekte Auswirkungen wie z.B. durch Erschütterung.

Die Planung berücksichtigt umfassend das gegebene kulturhistorisch bedeutsame Umfeld sowie die Kennzeichnung des gesamten Vorhabenbereiches als archäologische Verdachtsfläche. Im westlichen Plangebiet sind die Vorgaben für den Umgebungsschutz des

denkmalgeschützten Torhauses im Zusammenhang mit der historischen Bedeutung des „Hauses Brüninghausen“ zu beachten.

Zwei Torbogen-Schlusssteine mit Gravuren französischer Kriegsgefangener (Königskrone, Schriftzüge Franck / Germain / 1943 sowie Decauwert / Auguste) werden beim Abriss des Kuhstalles gesichert und dem Stadtarchiv zur Verfügung gestellt.

Aus Gründen des Artenschutzes ergeben sich darüber hinaus Anhaltspunkte, die für einen Erhalt des Gewölbekellers sprechen, um das gegebene Potenzial als Winterquartier für Fledermäuse zu sichern und ggf. später nutzen zu können (vgl. L+S 2018, S. 10). Dieser Belang ist im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Zum Schutz der Hof-Platane (Baum-Nr. 107) wird im entsprechenden Bauantrag geregelt, dass etwaige Grundwasserabsenkungen zu versagen sind und die Baugrube zugunsten des Baumes abzuspunden ist.

Da damit zu rechnen ist, dass unter den Auffüllschichten noch Bodendenkmäler erhalten sind, die im Falle einer Bebauung in größerer Tiefe ausgegraben werden müssen, ist ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die mit der Vorlage der unteren Denkmalbehörde vom 21.06.2005 (Drucksache Nr.: 02336-05) beschlossene Abgrenzung des Flächendenkmals „Botanischer Gartens Rombergpark“ wird bei der räumlichen Abgrenzung des Bebauungsplanes Hom 285 gefolgt. Die Bebauungsplangrenze wurde nach Osten verschoben. Dadurch wird der denkmalpflegerisch relevante Raum, bestehend aus Gräfte, Torhaus, Hof-Platane und ehemaliger Hofplatz samt nachgezeichnetem Hecken-Grundriss des ehemaligen Hauses Brüninghausen eindeutig dem Gesamtkomplex Botanischer Garten Rombergpark zugeordnet.

Im Bereich des Plangebietes verläuft die Grenze überwiegend entlang der westlichen und südwestlichen Geltungsbereichsgrenze mit geringen Überschneidungen im Bereich westlich des zentralen Gebäudes. Bei dem hier geplanten Biergarten handelt es sich um eine erlaubnispflichtige Maßnahme nach § 9 DSchG NRW. Gemäß Stellungnahme der Denkmalbehörde vom 08.03.2018 kann die angedachte Fläche als Biergarten genutzt werden, ohne dass eine mehr als geringfügige Beeinträchtigung (§ 9 Denkmalschutzgesetz) zu erkennen ist, wenn folgende Punkte eingehalten werden:

- Die Fläche darf nicht bebaut werden;
- Anstelle von Sonnenschirmen darf die Fläche mit Bäumen bepflanzt werden; Einzelne Sonnenschirme sind nur im Ausnahmefall zulässig;
- Die Befestigung der Fläche darf mit einer wassergebundenen Decke erfolgen;
- Eine Einfriedung kann mittels Heckenpflanzen (keine Koniferen oder Kirschlorbeer) wie Liguster oder Hainbuche erfolgen. Allerdings ist zu gewährleisten, dass die Höhe der Hecke einen Meter nicht überschreiten. Einfriedungen als Holz- oder Metallzaun, Mauer aus Ziegel- oder Naturstein sowie Gabionen sind unzulässig.

Unter diesen Voraussetzungen sind die Wirkintensitäten sowohl der B-Plan-Festsetzungen als auch der Darstellungen der FNP-Änderung gering einzustufen.

6.1.8 Wechselwirkungen

Die relevanten Wechselwirkungen wurden innerhalb der jeweiligen Schutzgutbetrachtungen bereits umfassend berücksichtigt. Darüber hinaus gehende erhebliche planbedingte Auswirkungen sind auszuschließen.

7. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

7.1. Maßnahmen zur Vermeidung /Bodenschutzklausel

Die Planung entspricht der Bodenschutzklausel gem. BauGB § 1(2); mit Grund und Boden wird sparsam und schonend umgegangen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen werden die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt Dortmund insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzt. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden zugrunde gelegt, zu denen gem. BauGB u.a. insbesondere Brachflächen und Gebäudeleerstand zählen. Diese Kriterien sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden bei der schutzgutbezogenen Bewertung der Umweltauswirkungen darüber hinaus bereits vorausgesetzt.

- Vermeidung von dauerhaften Bodenverdichtungen sowie Schad- und Fremdstoffeinträgen in den Boden und das Grundwasser während der Bauarbeiten durch eine dem Stand der Technik entsprechende Bauausführung
- Sicherung und Schutz des Oberbodens während der Bauarbeiten gem. DIN 18915.
- keine dauerhafte oder zeitweise Beanspruchung von Bauflächen außerhalb der B-Plangrenzen
- Verminderung der Bodenversiegelung durch einen größtmöglichen Anteil an versickerungsfähigem Untergrund bzw. Teilversiegelung im Gebiet. Private Stellplätze, Hofflächen sowie Fuß- und Radwege sind aus Gründen des Bodenschutzes und zur Sicherung des Grundwasserdargebots in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenstein oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Pflasterung mit Rasenfugen, wassergebundene Decke, Schotterrasen) auszuführen. Ein wasserdurchlässiger Unterbau ist herzustellen. Von diesem Gebot ausgenommen sind verkehrlich genutzte Fahrspuren und Kurvenbereiche.
- Zur Vermeidung von Artenschutzkonflikten wird der Rodungszeitraum der entfallenden Gehölze auf den Zeitraum zwischen dem 01.10. und 28.02. eines Jahres festgelegt. Abweichungen sind nach fachlicher Begründung (z.B. definitiver Ausschluss relevanter Funktionen) in Abstimmung mit der zuständigen Landschaftsbehörde möglich.
- Fällungen von Höhlenbäumen erfolgen generell im Zeitraum von Anfang Oktober bis Mitte November (Vermeidung der Tötung Baumhöhlen bewohnender Fledermäuse - nach Auflösung der Wochenstuben und vor Beginn der Winterruhe).
- Um sicher Quartiere der Zwergfledermaus und des potenziell vorkommenden Grauen Langohres ausschließen zu können sind am Gutshaus noch vor dem Abriss Ein- und Ausflugkontrollen durchzuführen, um die Gefährdung von Quartieren durch den geplanten Abriss sicher beurteilen zu können. Eine erneute kurze Besichtigung der Scheune ist in z.B. im Rahmen des städtebaulichen Vertrags durch die Festlegung einer ökologischen Baubegleitung zu berücksichtigen.
- Minimierung des Vogelschlagrisikos an Glasfronten durch eine entsprechende Gestaltung der Gebäude und wirksame Maßnahmen zur Vermeidung von Durchsicht- und Spiegelungs-Situationen insbesondere im Umfeld des Waldes und Gewässers (vgl. SCHMID et al. 2012).
- Möglichst geringe Aufstellhöhen der Lichtquellen im Freiraum (Parkplätze, Biergarten etc.) zur Verringerung großräumiger Anlockeffekte
- Verwendung geschlossener Lampenkörper (kein Hitzetod von Insekten) mit gerichteter Anstrahlung der betreffenden Bereiche (Lichtbündelung). Keine Verwendung von Ku-

- gelleuchten oder nur zum Teil abgeschirmter Leuchten.
- Keine Beleuchtung angrenzender Flächen; dies gilt insbesondere für die Wald- und Gewässerbereiche.
 - Verwendung von Leuchten mit einem geringen Spektralbereich (570 – 630 nm – z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) oder eines engen Spektralbereiches (590 nm z. B. Natriumdampf – Niederdrucklampen). Die Untersuchungen von HUEMER, KÜHTREIBER & TARMANN (2010) legen insbesondere eine Verwendung von LED-Lampen nahe. Diese besitzen noch eine geringere Anlockwirkung auf Insekten als die bisher als günstig angesehenen Natriumdampf-Hochdrucklampen.
 - Weiter Lampenabstand und Dimmen, Verändern des Lichtspektrums oder Abschalten aller nicht zwingend erforderlichen Straßen- und Außenbeleuchtungen in den Nachtstunden.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen werden darüber hinaus im Bebauungsplan festgesetzt.

- Erhalt einer Baumreihe im südlichen Planbereich (Bäume Nr. 52, 177, 182, 183, 187)
- Erhalt einer Blut-Buche (Baum Nr. 13) im nördlichen Planbereich;
- Einhaltung eines gebührenden Raumabstandes zwischen der Vorhabenfläche und den denkmalgeschützten Flächen und Objekten im Botanischen Garten (Torhaus; Hof-Platane; Bodendenkmal Haus Brüninghausen; Heckenuriss; Böschungen des Botanischen Gartens);
- Schutz der westlich angrenzenden Hof-Platane im Kontext mit dem geplanten Bau einer Tiefgarage
- Vorhalten eines 5 m breiten Uferrandstreifens gemäß Landeswasserrecht südlich des geplanten Biergartens;
- Formulierung artenschutzrechtlicher Maßnahmen im Vorfeld von Gebäudeabriss und Baumfällungen;
- Teilöffnung der Vorhabenflächen zugunsten der Öffentlichkeit mit Wegeverbindungen;
- Einhaltung eines Waldabstandes von mindestens 25 m zum angrenzenden Buchenwald

Zum Umgang mit national geschützten Arten, die nicht im Artenschutzbeitrag abgehandelt sind, werden darüber hinaus folgende Vermeidungsmaßnahmen vorgeschlagen:

Spätestens zum Bauantrag sollten Regelungen zur Bergung der wichtigsten nachgewiesenen Reproduktionsstandorte der solitären Bienen und Wespen (sehr kleine Teilbereich der Stützmauern und Teile der südwestlichen Ecke der Scheune) vor der Baufeldfreimachung getroffen werden. Hierzu gehören z.B. die Organisation einer geeigneten Zwischenlagerung und die Integration der Materialien in das neue Stützmauerwerk (oder in anderen Bereichen des Rombergparks) sowie eine angepasste Grünflächengestaltung (magere Wildblumenwiese) im direkten Umfeld. Bei der Maßnahmenplanung ist auf eine ausreichende Besonnung zu achten.

Es wird empfohlen, vor der Baufeldfreimachung im Rahmen einer Übersichtsbegehung geeignete Amphibienverstecke abzusuchen und die gefundenen Tiere aus dem Gefahrenbereich zu setzen. Da die B-Plan-Flächen durch die Planung PHOENIX West ggf. vorher als Baustellenfläche beansprucht werden, ist diesbezüglich eine Abstimmung erforderlich.

Bezüglich der Funde des Braunstieligen Streifenfarns (*Asplenium trichomanes*) und des Hirschzungenfarns (*Asplenium scolopendrium*) in einer Mauer wird empfohlen, einen Ersatzstandort zu suchen und eine Umpflanzung vorzunehmen.

Auf der Basis dieser Empfehlungen wurde seitens der Stadt Dortmund eine Maßnahmenkonzept „Ersatzmaßnahmen für geschützte Arten“ entworfen, das diesem Umweltbericht in der Anlage 1 angefügt und somit Bestandteil des Umweltberichts ist. Dabei wird die Stadt Dortmund bezogen auf die geschützten Farne Ersatzmaßnahmen (Umsiedlung) veranlassen und bezogen auf die Wildbienen- und –wespen artbezogene Ersatzmaßnahmen (Schaffung einer Ersatzmauer) durchführen lassen. Dies und die vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen zur Gruppe der Fledermäuse und Amphibien werden im Städtebaulichen Vertrag vereinbart.

7.2. Maßnahmen zur Verminderung /Grünordnerische Maßnahmen

Hauptziel des grünordnerischen Maßnahmenkonzepts ist es, die städtebauliche Struktur und die Integration des Baubereiches in die umgebende Landschaftsgestalt durch grünordnerische Maßnahmen zu unterstützen. Es wird hierzu auf die detaillierten Ausführungen im Rahmen der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.

Das Konzept weist vier Maßnahmenkomponenten aufweisen:

- Sicherung einzelner erhaltenswerter Bäume im Südosten am Buchenwald;
- Begrünung der beiden großflächigen Stellplatzanlagen;
- grünplanerische Begleitung und Betonung von Gebäudeachsen und Wegeverbindungen mittels Baumreihen;
- angemessene Begrünung von Teilflächen sowie Dachbegrünung der Flachdächer.

Neben gestalterischen Aspekten dient die Grüngestaltung auch der Dämpfung der Klimaelemente. Die folgende Abbildung 13 zeigt die Grünverteilung im B-Plan-Gebiet im Überblick. Demnach sind folgende Flächenanteile vorgesehen:

Grünflächen (öffentlich und privat):	ca. 6.390 m ²
Extensive Dachbegrünung:	ca. 3.500 m ²
Versickerungsfähiges Pflaster:	ca. 4.330 m ²

Es verbleiben befestigte Pflasterflächen (ca. 3.443 m²), Erschließungsstraßenfläche (ca. 3.370 m²) und Dachflächen ohne Begrünung (ca. 2.025 m²) in einem Gesamtumfang von ca. 8.125 m². Damit liegt der begrünte Flächenanteil im B-Plangebiet bei ca. 50 %.

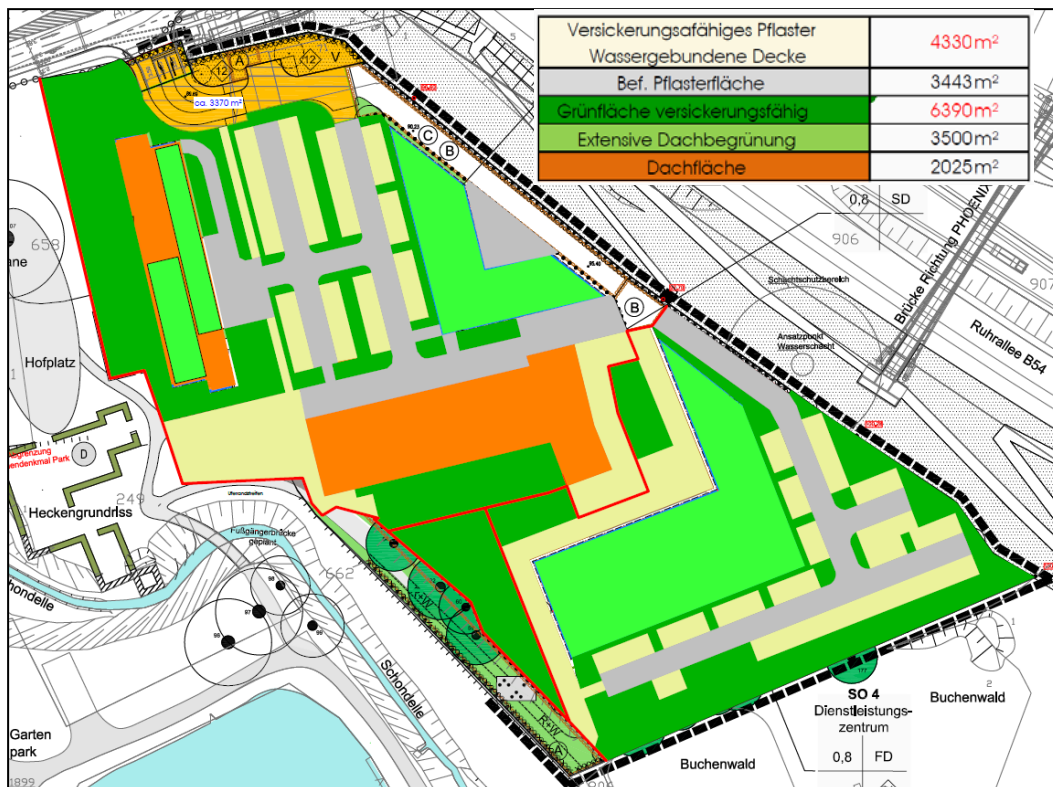


Abb. 13: Geplanter Grünanteil im B-Plangebiet (STADT DORTMUND 2017)

Darüber hinaus verdienen die benachbarten Flächen des Botanischen Gartens Rombergpark eine möglichst effektive und gestalterisch qualitätsvolle Einbindung der neuen baulichen Entwicklungsflächen in die Umgebungskulisse von Botanischem Garten Rombergpark, Erholungslandschaft und Wald. Dabei ist von vornherein auch die entstehende neuzeitliche Architektur angemessen grüntechnisch zu ergänzen, damit sich die Entwicklungsflächen innerhalb der nächsten Jahrzehnte möglichst stimmig mit der umgebenden Grünkulisse verbinden können.

Bzgl. der Pflanzenverwendung orientiert sich das Konzept an den Empfehlungen der sog. „Dortmunder Liste Zukunftsbäume“ des Tiefbauamtes. Ebenso sollten die Belange des benachbarten Botanischen Gartens, z. B. Anforderung nach grüngestalterischer Einbindung und teilflächiger Abschirmung, Berücksichtigung durch funktionale Wirkungen in Form von Art und Qualität des Bepflanzungskonzeptes finden.

Die aus umweltfachlicher sich begünstigende Verwendung heimischer Laubbäume zur Maximierung des ökologischen Nutzens kollidiert mit den Empfehlungen der sog. „Dortmunder Liste Zukunftsbäume“. Mit Ausnahme von Hainbuche und Eiche ist dort im Kontext mit hoch versiegelten und bebauten Flächen die Verwendung überwiegend fremdländischer Baumarten bewährter. Diese Arten garantieren bessere Standortverträglichkeit und höhere Vitalität. Auf Grund der „Globalisierung“ der Baumschädlinge und -krankheiten werden, bezogen auf eine Verwendung im städtischen Kontext, in der Zukunftsliste begründete „Negativ-Arten“, wie Ahorn, Esche, Weißdorn, Eberesche, aber auch Roßkastanie, Robinie, Silber-Linde und Platane ausgeschlossen. Unabhängig davon sind die meisten Baumarten der heimischen Flora wie Rot-Buche, Vogel-Kirsche, Weiden, Pappeln, Schwarz-Erle, Ulmen zur Verwendung an Stellplatzanlagen oder im Umfeld von Bebauung und Versiegelung nachweislich fachlich ungeeignet. Was sich an heimischen Gehölzarten für Waldersatz-, ökologischen

Ausgleichs- oder Parkflächen naturschutzfachlich empfiehlt, ist, wie dargelegt, für baulich geprägte Areale überwiegend ungeeignet.

Das grünordnerische Konzept ist somit gestalterisch-städtebaulich ausgelegt und wurde in enger Abstimmung mit dem angrenzenden Rombergpark entwickelt. Ziergehölzpflanzungen, Bodendecker und Kleingehölze bilden das Fundament der grünordnerischen Gestaltung. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die einzelnen grünordnerischen Komponenten der Freiflächenplanung detailliert beschrieben und als Maßnahmen festgesetzt.

Karte 2 zum Umweltbericht „Planung/Maßnahmen“ stellt die grünordnerischen Maßnahmen, die im Bebauungsplan festgesetzt sind, nicht im Einzelnen dar. Die Karte gibt vielmehr einen Überblick über die grünordnerischen Flächenkomponenten unter besonderer Beachtung der umweltwirksamen und damit umweltrelevanten kompensatorischen Maßnahmen heraus.

Hierzu gehören als wesentliche Komponenten:

- Erhalt von wertvollen Einzelbäumen, für die ggf. Schutzmaßnahmen während der Bauzeit vorzusehen sind,
- private Grünflächen, die mit Rasenansaat, Bodendeckern und Kleingehölzen überwiegend fremdländischer Arten gestaltet werden,
- öffentliche Grünfläche, deren Gestaltungsschwerpunkt Gehölze aus dem asiatischen Artenspektrum bilden
- Grünordnerische Maßnahmen mit kompensatorischer Wirkung, die eine Pflanzung heimischer Gehölze festlegen:
 - Freiflächen zwischen dem Gastronomiegebäude der Romberghöfe und der Angebotsplanung im Südosten; Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung, Stiel-Eichen (*Quercus robur*); Unterpflanzung mit heimischen Kleingehölzen
 - Pflanzung eines Waldmantelgehölz südöstlich der hinteren Stellplatzanlage, welche an den südlich liegenden Laubwaldbestand angrenzt (Hainbuchen, Stiel-Eichen, Waldmantelgehölze)

7.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Das Plangebiet ist gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Gem. § 30 Abs. 2 Satz 3 LNatSchG NRW gilt die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbilds auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Aufnahme einer neuen oder Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung (sog. „Natur auf Zeit“-Regelung) nicht als Eingriff. Dieser Umstand liegt im vorliegenden Fall vor. Auch die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund findet keine Anwendung (vgl. Kap. 2.3). Eine detaillierte Darstellung des entsprechenden Sachverhaltes und des rechtlichen Hintergrundes in Verbindung mit der Gebietshistorie liefert die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. dort Kap. 13.2).

Das Vorhaben ist demnach nicht als Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 30 LNatSchG NRW aufzufassen, so dass die Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entfällt.

7.4. Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe

Abgesehen von den in Kap. 7.2 beschriebenen Maßnahmen zur Verminderung der zu erwartenden Eingriffe und der Grünordnung sind entsprechend der Ausführungen in Kap. 7.3 keine Maßnahmen zum Ausgleich nicht vermeidbarer Eingriffe erforderlich.

7.5. Waldersatz /Baumersatz

Waldersatz

Eine Waldinanspruchnahme wird nicht erfolgen, so dass Waldersatz nicht zu leisten ist.

Baumschutzsatzung

Die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund ist im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Fällanträge sind jedoch zu den jeweiligen Bauanträgen zu stellen. Etwaige Ersatzbaumverpflichtungen sind und werden daher nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens zum B-Plan Hom 285. Eine detaillierte Darstellung des entsprechenden Sachverhaltes und des rechtlichen Hintergrundes in Verbindung mit der Gebietshistorie liefert die Begründung zum Bebauungsplan (vgl. dort Kap. 13.2).

7.6. Zusammenfassung

Das Maßnahmenkonzept stellt - neben einem umfassenden Katalog von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen – die grünordnerisch-städtebauliche Komponente in den Vordergrund. Umweltrelevante landschaftspflegerische Maßnahmen mit kompensatorischer Wirkung betreffen die auf Teilflächen festgesetzte Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen sowie die Anpflanzung eines Waldmantelbiotops im Übergang zum südöstlich angrenzenden Laubwaldbestand.

8. Artenschutzprüfung (ASP) Stufe I und II

Die Analyse von Meldeportalen, die Messtischblattabfrage beim LANUV sowie die Auswertung verschiedener Untersuchungen und der eigenen Faunaerfassungen erbrachte ein Vorkommen von vier bis fünf Fledermausarten (Gattung *Plecotus* anhand der Rufe nicht bis zur Art bestimmbar) und sechs planungsrelevanten Vogelarten.

Unter Berücksichtigung der Vorhabenart, der denkbaren anlage-, bau- und betriebsbedingten Wirkungen sowie unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen wurden alle relevanten Arten, für die nicht schon im Vorfeld eine Beeinträchtigung sicher ausgeschlossen werden konnte, auf ein Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch das Vorhaben geprüft.

Neben allgemeinwirksamen Maßnahmen wurden auch artspezifische Maßnahmen vorgesehen. Für die Arten Zwergfledermaus und das potenziell vorkommende Graue Langohr sind zudem weitere Untersuchungen erforderlich, um eine mögliche Zerstörung von Quartieren im Rahmen der Abrissarbeiten sicher beurteilen zu können. So sind am Gutshaus noch vor dem Abriss Ein- und Ausflugkontrollen durchzuführen (Hinweis Herr Veen, Geländetermin 29.9.2016), um die Gefährdung von Quartieren durch den geplanten Abriss sicher beurteilen zu können. Eine erneute kurze Besichtigung der Scheune ist in diesem Zusammenhang ebenfalls erforderlich.

Baufeldfreimachung

Um die Tötung immobiler Jungvögel oder bebrüteter Eier von Vögeln sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bezogen auf "Allerweltsvogelarten" zu vermeiden, sind folgende Maßnahmen erforderlich:

Die Baufeldfreimachung (Rodung von Gehölzen und Abriss der Gebäude) erfolgt außerhalb der Brutzeit der Vögel, d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02. jeden Jahres. Durch die genannte Maßnahme werden mögliche Verluste von immobilen Vögeln sowie von besetzten Nestern aller Vogelarten vermieden.

Sollten Freischneidearbeiten, Rodung von Gehölzen oder Baumschnitt während der Brutzeit der Vögel notwendig werden, ist dies nach fachlicher Begründung (z.B. definitiver Ausschluss von Vogelbruten) in Abstimmung mit der zuständigen Landschaftsbehörde möglich. Die fachliche Begründung kann durch eine Ökologische Baubegleitung geleistet werden.

Reduzierung des Vogelschlagrisikos an Glasscheiben

Da der B-Plan in direkter Verbindung zum Rombergpark steht, der erhöhte Vogeldichten besitzt, ist bei der Gestaltung der Gebäude das Vogelschlagrisiko an Glasscheiben zu berücksichtigen. Insbesondere Situationen und Anordnungen von Glasscheiben die den Vögeln eine Durchsicht in dahinter liegende Freiräume ermöglichen sowie Spiegelungen gilt es zu vermeiden oder wirksam zu begegnen. Dies ist insbesondere für Glasfronten in direkter Nähe zu Wald- und Gehölzbereichen sowie Wasserflächen von großer Bedeutung. In diesen Zusammenhang sei auf die Empfehlungen von SCHMID et al. (2012) verwiesen.

Vorgaben für die Beleuchtung aufgrund der direkten Nähe zu alten Waldbeständen und der südlichen Teichfläche als wichtige Nahrungshabitate für Fledermäuse

Zur Minimierung der Lichtemissionen und der damit einhergehenden Insektenanlockwirkung in der Nacht (diese wichtige Nahrungsquelle steht den zahlreichen Prädatoren im Umfeld sonst nicht mehr zur Verfügung) sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Möglichst geringe Aufstellhöhen der Lichtquellen im Freiraum (Parkplätze, Biergarten etc.) zur Verringerung großräumiger Anlockeffekte
- Verwendung geschlossener Lampenkörper (kein Hitzetod von Insekten) mit gerichteter Anstrahlung der betreffenden Bereiche (Lichtbündelung). Keine Verwendung von Kugelleuchten oder nur zum Teil abgeschirmter Leuchten.
- Keine Beleuchtung angrenzender Flächen; dies gilt insbesondere für die Wald- und Gewässerbereiche.
- Verwendung von Leuchten mit einem geringen Spektralbereich (570 – 630 nm – z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) oder eines engen Spektralbereiches (590 nm z. B. Natriumdampf – Niederdrucklampen). Die Untersuchungen von Huemer, Kühtreiber & Tarmann (2010) legen insbesondere eine Verwendung von LED-Lampen nahe. Diese besitzen noch eine geringere Anlockwirkung auf Insekten als die bisher als günstig angesehenen Natriumdampf-Hochdrucklampen.
- Weiter Lampenabstand und Dimmen, Verändern des Lichtspektrums oder Abschalten aller nicht zwingend erforderlichen Straßen- und Außenbeleuchtungen in den Nachtstunden.

Durch die beschriebenen Maßnahmen kommt es zu einer Reduzierung der Lichtemissionen auf der Fläche selbst und in der Umgebung. Wichtige angrenzende Strukturen für Fledermäuse wie Jagdhabitate an Waldrändern, Gehölzen und über der Wasserfläche werden nicht beleuchtet.

Abweichungen von den genannten Maßnahmen müssen zur Vermeidung von Konflikten des Bauvorhabens mit den artenschutzrechtlichen Belangen, mit der zuständigen Landschaftsbehörde abgesprochen werden.

Maßnahmen für die Fledermausarten Braunes Langohr, Großer Abendsegler und Wasserfledermaus

Nach derzeitigem Planungsstand ist nicht auszuschließen, dass zwei Höhlenbäume beansprucht werden. Daher ist folgende Vorgehensweise zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände erforderlich:

- Fällungen von Höhlenbäumen erfolgen generell im Zeitraum von Anfang Oktober bis Mitte November (Vermeidung der Tötung Baumhöhlen bewohnender Fledermäuse - nach Auflösung der Wochenstuben und vor Beginn der Winterruhe). Zu diesem Zeitpunkt befinden sich die Tiere in der sogenannten Schwarmphase oder Ausbreitungsphase. In dieser Phase werden die Quartiere in der Regel wegen der hohen Mobilität der Tiere sehr häufig gewechselt. Aufgrund der sehr geringen Bindung der Tiere an ihr Quartier in dieser Phase handelt es sich um den Zeitraum mit der geringsten Gefährdung. Mögliche witterungsbedingte Modifizierungen sind in Abstimmung mit der zuständigen Landschaftsbehörde möglich.

Von dieser zeitlichen Vorgabe kann abgewichen werden wenn:

- möglichst zeitnah vor der Rodung und in der Aktivitätszeit der Fledermäuse geeignete Strukturen auf ihre aktuelle Nutzung durch Fledermäuse kontrolliert werden (z. B. Endoskopie oder Ausflugkontrolle)
- Wenn besetzte Quartiere festgestellt oder nicht sicher ausgeschlossen werden können und die Bäume nicht zu erhalten sind: Nach dem Ausflug der Tiere Höhlen verschließen, um eine Wiederbesiedlung zu verhindern; alternativ kann eine Reusenkonstruktion gemäß den Empfehlungen der Koordinationsstelle für Fledermausschutz in Bayern (2011) angebracht werden. In Abhängigkeit von der Witterung, jedoch frühestens eine Woche nach dem Anbringen der Reusenkonstruktion kann der Baum gefällt werden. Zu diesem Zeitpunkt habe die Tiere mit ausreichender Sicherheit das Quartier verlassen, soweit kein Kälte- oder Dauerregenereignis stattgefunden hat. Die anderen, nachweislich ungenutzten Strukturen sind ebenfalls zu verschließen, um eine Besiedlung zwischen Kontrolltermin und Fälltermin zu vermeiden.
- Die Fällung der Bäume ist generell nur außerhalb der Vogelbrut (1.10. – 28.2.) eines jeden Jahres zulässig.
- Die fachgerechte Umsetzung der oben beschriebenen Maßnahmen für die Fledermäuse ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

Unter der Vorgabe, dass die im Rahmen dieses Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags genannten Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, treten nach gutachterlicher Einschätzung die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG mit Ausnahme der Arten Zwergfledermaus, Braunes- und Graues Langohr nicht ein.

Zur abschließenden Beurteilung denkbarer Quartierverluste von Zwergfledermaus und Braunem-/Grauem Langohr sind weitere Untersuchungen erforderlich. So sind am Gutshaus noch vor dem Abriss Ein- und Ausflugkontrollen durchzuführen (Hinweis Umweltamt, Herr Veen, Geländetermin 29.9.2016), um die Gefährdung von Quartieren durch den geplanten Abriss sicher beurteilen zu können. Eine erneute kurze Besichtigung der Scheune ist in diesem Zusammenhang ebenfalls erforderlich.

9. Änderungen nach Abschluss der Offenlage

Es ergeben sich keine Änderungen des B-Plan-Entwurfes nach Abschluss der Offenlage, die für den Umweltbericht Relevanz besitzen.

10. Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen nach Umsetzung des Bebauungsplanes (Monitoring)

Die Städte und Gemeinden überwachen gemäß § 4c BauGB zuständigkeithalber die erheblichen Umweltauswirkungen (Ziel), die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen (Zweck).

Spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (bzw. nach teilweiser oder vollständiger Planrealisierung) ist eine Überprüfung durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Stadtämter vorgesehen. Es gilt beim Monitoring gemäß § 4c BauGB zu überprüfen, ob sich die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden, oder nachweislich darüber hinausgehen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

Das Monitoringkonzept wie auch die jeweiligen Monitoringmaßnahmen umfassen die folgenden Prüfaspekte auf Basis der Festsetzungen und vertraglichen Vereinbarungen:

- Überprüfung der Einhaltung der Flächenversiegelung bzw. der festgesetzten GRZ, aber auch der Art der jeweiligen Flächenversiegelung,
- Überprüfung der Umsetzung der Grünfestsetzungen, der Erhaltungsgebotsfestsetzungen sowie der Festsetzung zur Waldmantelpflanzung und der extensiven Dachbegrünung,
- Überprüfen der Leistungen zum Baumersatz,
- Überprüfung der Umsetzung zum Bau der Versickerungs- und Retentionsanlagen,
- Sammlung und Verwertung eventueller Erkenntnisse über das Auftreten sonstiger nicht erwarteter nachteiliger Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Sach- und Kulturgüter, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild.

Die Ergebnisse des Monitorings werden dokumentiert und etwaigen Mängeln wird, ggf. in Zusammenarbeit mit dem diesbezüglichen Fachamt, nachgegangen.

11. Allgemeinverständliche Zusammenfassung der Ergebnisse mit Hinweisen auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Dortmund plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Hom 285 – Südlich Am Rombergpark – in Verbindung mit der hierfür erforderlichen 57. FNP-Änderung die Umnutzung, Umgestaltung und Veräußerung städtischer Grundstücke nordöstlich des Botanischen Gartens Rombergpark.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Arbeitsschritte der Umweltprüfung

Folgende Arbeitsschritte werden vollzogen:

- Darstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes und der FNP-Änderung sowie der Ziele des Umweltschutzes
- Zielorientiertes Ermitteln, Beschreiben und fachliches Bewerten der Schutzgüter und der jeweiligen Wechselwirkungen sowie
- Ermitteln, Beschreiben und fachliches Bewerten der Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung grundsätzlich möglicher Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie der Ausgleichbarkeit von Beeinträchtigungen
- Erarbeitung und Darstellung der Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen
- Beschreibung und Bewertung der in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten
- Darstellung der Schwierigkeiten bei der Informationszusammenstellung
- Erarbeitung und Darstellung der Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen (Monitoring)
- Einarbeitung der Änderungen nach Abschluss der Offenlage
- Verfassen einer allgemein verständlichen Zusammenfassung

Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden wesentlichen die Ergebnisse der schutzgutbezogenen Ermittlung der planbedingten Umweltauswirkungen des Vorhabens zusammengefasst.

Mensch, Gesundheit, Bevölkerung insgesamt

B-Plan HOM 285

Mit Ausnahme des zu erwartenden anlagebedingten Flächenverlustes und dem damit verbundenen Freiraumentzug, der eine sehr hohe Wirkintensität bei mittlerer Raumempfindlichkeit entfaltet, haben die betrachteten Wirkfaktoren auf die für das Schutzgut „Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit“ bezogenen Prüfkriterien, eine geringe Intensität; es ergeben sich unabhängig von der Schutzgutempfindlichkeit höchstens geringe Auswirkungsstärken.

Bauzeitbedingte und betriebsbedingte Wirkungen sind aufgrund der geringen Wirkintensität ebenfalls gering einzustufen.

57. FNP-Änderung

Die durch den B-Plan HOM 285 ausgelösten, oben beschriebenen Auswirkungen werden durch die 57. FNP-Änderung vorbereitet und ermöglicht. Durch die Rücknahme der bislang dargestellten Sondergebietsfläche im Nordwesten zugunsten einer Grünfläche werden die Zerschneidungs- und Barrierewirkungen bezüglich des Rombergparks verringert.

Ausblick auf städtebauliche Belange

Die beabsichtigte Planung strebt eine Aufwertung des Planbereiches für den Menschen im Sinne einer erholungsverträglichen Nutzung an. Zudem steht sie im Kontext umgebender Planungen und Nutzungsansprüche, die vor dem Hintergrund der kulturhistorischen Bedeutung des Umfeldes und der gegebenen Bedeutung für die innerstädtische Erholung einer intensiven städtebaulichen Auseinandersetzung bedürfen.

Tiere und Pflanzen

B-Plan HOM 285

Die untersuchten Wirkungen der Planung auf die Tier- und Pflanzenwelt sind mit Ausnahme der Flächeninanspruchnahme unter Berücksichtigung der im Umweltbericht aufgeführten bauseitigen und landschaftspflegerischen Minimierungs- und Vermeidungsaspekte in ihrer Intensität gering zu bewerten, so dass unabhängig von der Raum- und Artenempfindlichkeit diesbezüglich keine erheblichen planbedingten Auswirkungen verbleiben.

Der dauerhafte Verlust von für den Naturhaushalt wertvollen Biotoptypen mit mindestens mittlerer Empfindlichkeit durch Überbauung und Flächeninanspruchnahme in einem Umfang von 1,85 ha ist als erhebliche planbedingte Auswirkung zu bilanzieren.

57. FNP-Änderung

Planbedingte erhebliche Auswirkungen, die über das oben beschriebene Maß hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

Fläche, Boden

B-Plan HOM 285

Bei mittlerer Schutzgutempfindlichkeit und einer sehr hohen Wirkintensität ergibt sich bezüglich der Inanspruchnahme von Aufschüttungsböden eine mittlere Auswirkungsstärke; die Schwelle der Erheblichkeit der planbedingten Auswirkungen ist damit überschritten.

Für bereits bebaute oder versiegelte Standorte ist die Auswirkungsstärke aufgrund der geringen Schutzgutempfindlichkeit trotz einer sehr hohen Wirkintensität des Eingriffes gering. Die planbedingten Auswirkungen sind diesbezüglich als nicht erheblich einzustufen.

Die darüber hinaus untersuchten Wirkungen haben eine höchstens geringe Intensität, so dass unabhängig von der Schutzgutempfindlichkeit die Schwelle der Erheblichkeit nicht überschritten wird.

Die zu prognostizierenden Wirkungen durch den Verlust natürlich entstandener Böden in einer Größenordnung von 1,60 ha liegen oberhalb der Erheblichkeitsschwelle. Für das Schutzgut „Boden“ ist die Planung mit erheblichen, planbedingten Auswirkungen verbunden.

57. FNP-Änderung

Die durch den B-Plan HOM 285 ausgelösten, oben beschriebenen Auswirkungen werden durch die 57. FNP-Änderung vorbereitet und ermöglicht. Darüber hinaus gehende Wirkungen sind nicht erkennbar.

Grundwasser, Oberflächengewässer

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsstrategien sind aufgrund der durchweg geringen Wirkintensitäten unabhängig von der Schutzgutempfindlichkeit keine planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erkennbar, die das Maß der Erheblichkeit überschreiten. Dies betrifft die 57. FNP-Änderung sowie den B-Plan HOM 285 gleichermaßen.

Klima, Luft

B-Plan HOM 285

Bei gegebener flächig hoher Schutzgutempfindlichkeit und einer sehr hohen Wirkintensität ergibt sich bezüglich des Verlustes klimarelevanter Freifläche durch Versiegelung/Überbauung in einer Größenordnung von ca. 1,60 ha eine sehr hohe Auswirkungsstärke; die Schwelle der Erheblichkeit der planbedingten Auswirkungen ist damit überschritten.

Die darüber hinaus untersuchten Wirkungen sind aufgrund ihrer geringen Intensität unabhängig von der Schutzgutempfindlichkeit gering einzuschätzen.

57. FNP-Änderung

Die durch den B-Plan HOM 285 ausgelösten, oben beschriebenen Auswirkungen werden durch die 57. FNP-Änderung vorbereitet und ermöglicht. Darüber hinaus gehende negative Wirkungen auf das Klima und die Lufthygiene sind nicht erkennbar.

Landschaft

B-Plan HOM 285

Bei einer sehr hohen Wirkintensität ergibt sich bezüglich der Inanspruchnahme hoch bedeutsamer landschaftlicher Strukturelemente in einer Größe von ca. 1,8 ha eine hohe Auswirkungsstärke; die Schwelle der Erheblichkeit der planbedingten Auswirkungen wird überschritten.

Bezüglich der übrigen analysierten Wirkungen (Entwertungseffekte im Umfeld) wird unabhängig von der Schutzgutempfindlichkeit aufgrund der nur geringen Wirkintensität eine nur geringe Auswirkungsstärke erreicht.

57. FNP-Änderung

Die durch den B-Plan Nr. 266 ausgelösten, oben beschriebenen Auswirkungen werden durch die 22. FNP-Änderung vorbereitet und ermöglicht. Darüber hinaus gehende negative Wirkungen auf die Landschaft sind nicht erkennbar.

Ausblick auf städtebauliche Belange

Aufgrund des visuellen und funktionalen Zusammenhangs zum unmittelbar westlich angrenzenden Freilandbereich, der durch die naturnahe Verlegung der Schondelle und die kulturhistorisch wertvollen baulichen Elemente (Torhaus, alte Mauerfragmente des Schlosses) ge-

prägt sind, sind an das städtebauliche Plankonzept bezüglich einer Einbindung und funktionaler sowie visueller Verknüpfung dieser Bereiche besonders hohe Anforderungen zu stellen. Dies betrifft neben der Gebäudegestaltung und –anordnung selbst auch die Gestaltung der Wege und Plätze sowie die Anordnung der Wege- und Sichtachsen.

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut „Kulturgüter und sonstige Sachgüter“ berücksichtigen neben der direkten Überbauung oder Beanspruchung auch indirekte Auswirkungen wie z.B. durch Erschütterung.

Unter Voraussetzung der im Umweltbericht beschriebenen Vermeidungsstrategie sind die Wirkintensitäten sowohl der B-Plan-Festsetzungen als auch der Darstellungen der FNP-Änderung gering einzustufen.

Wechselwirkungen

Die relevanten Wechselwirkungen wurden innerhalb der jeweiligen Schutzgutbetrachtungen bereits umfassend berücksichtigt. Darüber hinaus gehende erhebliche planbedingte Auswirkungen sind auszuschließen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die Planung entspricht der Bodenschutzklausel gem. BauGB § 1(2); mit Grund und Boden wird sparsam und schonend umgegangen. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen werden die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt Dortmund insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzt. Die Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden zugrunde gelegt, zu denen gem. BauGB u.a. insbesondere Brachflächen und Gebäudeleerstand zählen. Diese Kriterien sind im vorliegenden Fall erfüllt.

Darüber hinaus wird eine Vielzahl von Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt. Diese betreffen in erster Linie den Boden- und den Grundwasserschutz sowie den Baum- und Artenschutz.

Hauptziel des grünordnerischen Maßnahmenkonzepts ist es, die städtebauliche Struktur und die Integration des Baubereiches in die umgebende Landschaftsgestalt durch grünordnerische Maßnahmen zu unterstützen. Das Konzept weist vier Maßnahmenkomponenten aufweisen:

- Sicherung einzelner erhaltenswerter Bäume im Südosten am Buchenwald;
- Begrünung der beiden großflächigen Stellplatzanlagen;
- grünplanerische Begleitung und Betonung von Gebäudeachsen und Wegeverbindungen mittels Baumreihen;
- angemessene Begrünung von Teilflächen sowie Dachbegrünung der Flachdächer.
- Grünordnerische Maßnahmen mit kompensatorischer Wirkung, die eine Pflanzung heimischer Gehölze festlegen:
 - Freiflächen zwischen dem Gastronomiegebäude der Romberghöfe und der Angebotsplanung im Südosten; Pflanzung von Bäumen 1. Ordnung, Stiel-Eichen (*Quercus robur*); Unterpflanzung mit heimischen Kleingehölzen

- Pflanzung eines Waldmantelgehölz südöstlich der hinteren Stellplatzanlage, welche an den südlich liegenden Laubwaldbestand angrenzt (Hainbuchen, Stiel-Eichen, Waldmantelgehölze)

Kompensationsbilanz

Das Plangebiet ist gemäß § 35 BauGB als Außenbereich zu beurteilen. Gem. § 30 Abs. 2 Satz 3 LNatSchG NRW gilt die Beseitigung von durch Sukzession oder Pflege entstandenen Biotopen oder Veränderungen des Landschaftsbilds auf Flächen, die in der Vergangenheit rechtmäßig baulich oder für verkehrliche Zwecke genutzt waren, bei Aufnahme einer neuen oder Wiederaufnahme der ehemaligen Nutzung (Natur auf Zeit) nicht als Eingriff. Dieser Umstand liegt im vorliegenden Fall vor. Auch die Baumschutzsatzung der Stadt Dortmund ist nicht anzuwenden. Das Vorhaben ist demnach nicht als Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 30 LNatSchG NRW aufzufassen, so dass auf eine Eingriffsregelung verzichtet werden kann.

Planungsalternativen

Auf der Grundlage der städtischen Standortbegründung beschränken sich die Inhalte auf den räumlichen Geltungsbereich des B-Plans. Die gegebenen Vorbelastungen am Standort verbunden mit den Anforderungen eines sparsamen Umgangs mit Fläche und Boden und der Wiedernutzbarmachung von Flächen sprechen gegen einen vollständigen Verzicht auf eine Bebauung zugunsten von Parkerweiterungsflächen.

Wesentliche umweltrelevante Aspekte der konzeptionellen Entwicklung sind die baulichen Zurücknahmen gegenüber des historischen Torhaus-Bereichs im Westen sowie dem Botanischen Garten Rombergpark im Südwesten. Die entwickelte Planungsvariante bewirkt bezüglich der untersuchten Umweltschutzgüter Optimierungen insbesondere hinsichtlich der Schutzgüter Mensch (Erholungsnutzung), Kulturgüter (historische Umgebungsnutzung), Tiere und Pflanzen (Schonung des südwestlich angrenzenden Waldbereichs und der Schondelle) sowie Fläche und Boden (Beschränkung der Nutzung auf bereits veränderter Standorte).

Zusätzliche Angaben

Aufgrund der gegebenen guten Informationslage zu allen umweltrelevanten Fragestellungen ist davon auszugehen, dass für die Umweltprüfung hinreichend vollständige und konkrete Unterlagen vorhanden sind.

Die Städte und Gemeinden überwachen gemäß § 4c BauGB zuständigshalber die erheblichen Umweltauswirkungen Gem. § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens, sofern die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. Darüber hinaus sind durch die Stadt Dortmund keine Maßnahmen zur Überwachung vorgesehen.

Spätestens 5 Jahre nach Rechtskraft des Bebauungsplanes (bzw. nach teilweiser oder vollständiger Planrealisierung) ist eine Überprüfung durch Wiedervorlage der Verfahrensakte und Abarbeiten eines Prüfbogens durch die jeweils betroffenen Stadtämter vorgesehen. Es gilt beim Monitoring gemäß § 4c BauGB zu überprüfen, ob sich die erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt in dem Rahmen bewegen, wie sie im Umweltbericht prognostiziert und in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden, oder nachweislich darüber hinausgehen. Erhebliche und nicht ausgleichbare Umweltauswirkungen sind bei Beachtung der getroffenen Regelungen und Festsetzungen durch die Planung nicht zu erwarten.

12. Kartenübersicht

Karte 1: Bestand/Nutzungstypen	i.M. 1:1.000
Karte 2: Planung und Maßnahmen	i.M. 1:1.000

13. Übersicht der Gutachten, Fachbeiträge und Anlagen zum Bebauungsplan

Gutachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Stufe I (Punkt 8 Umweltbericht) und Stufe II (L+S Landschaft und Siedlung AG, September 2017)
- Bericht zum entwässerungstechnischen Konzept Romberghöfe Hom 285 (Stadt Dortmund, Dezember 2017)
- Verkehrsgutachten zum B-Plan Hom 285 südlich Am Rombergpark – Endbericht (LK Argus, Kassel, Juni 2018)
- Immissionsuntersuchung (Stadt Dortmund, 61/2-3 Immissionsschutz, März 2018)

Gutachten und Planungsgrundlagen aus einem früheren Planungsstand

- Grundstück an der Straße „Am Rombergpark / Ruhrwaldstraße“ – Betriebshof des Grünflächenamtes, Gutachten zur Baugrunduntersuchung / Kurzfassung (DMT GmbH, 31.03.1993)
- Grundstück an der Straße „Am Rombergpark / Ruhrwaldstraße“ – Betriebshof des Grünflächenamtes, Gutachten zur Gefährdungsabschätzung (DMT GmbH, 26.03.1993)
- Qualitäts- und Potenzialflächenplan auf Grundlage zweier Baumeinmaße vom Vermessungsamt 3/2001 / Vermessungsbüro Wiegen 9/2004 (Stadt Dortmund, 61/5-2 (heute 61/4-4), März 2006)
- Geophysikalische Messungen zur Erkundung im Bereich Rombergpark. Ergebnisbericht (DMT GmbH & Co. KG, 30.01.2009)
- Bergbaubezogene Auskünfte der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 8, vom 14.09.2004 und 08.11.2004
- Ersteinschätzung und Bewertung des Bestandes (IVU Ingenieurbüro für Versorgung, Bau- und Umwelttechnik GmbH, Dortmund, September 2013)
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zum Abriss Pferdestall (L+S Landschaft und Siedlung AG, Recklinghausen, September 2016)

14. Literatur- und Quellenverzeichnis

Im Text verwendete Abkürzungen der Titel sind fett gedruckt.

- AK AMPHIBIEN UND REPTILIEN NRW (2017): Fundmeldesystem (https://www.umwelt-und-information.com/Herpetofauna_evo/meldungen.php). letzter Zugriff: 21.06.2017.
- BEZREG ARNSBERG** - BEZIRKSREGIERUNG ARNSBERG (2004): Regionalplan Arnsberg – Teilabschnitt Oberbereich Dortmund - westlicher Teil (Stand 2007). Blatt 7, Online unter: http://www.bezreg-arnsberg.nrw.de/themen/r/regionalplan/do_west/rechtskraeftig/index.php (zuletzt abgerufen: 18.07.2017).
- BEZREG KÖLN** - BEZIRKSREGIERUNG KÖLN, ABTEILUNG GEOBASIS NRW (2016): Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW – NRW-Atlas: Deutschen Grundkarte 1:5.000 (DGK5) als WebMappingService (WMS)., Online unter: http://www.wms.nrw.de/geobasis/wms_nw_dgk5 (zuletzt abgerufen: 07/2016).
- DMT GMBH & CO. KG (2009): Geophysikalische Messungen zur Erkundung im Bereich Rombergpark, Dortmund – Ergebnisbericht, Essen.
- DMT** - DEUTSCHE MONTAN TECHNOLOGIE (1993): Grundstück an der Straße "Am Rombergpark" - Gutachten zur Baugrunduntersuchung – Kurzfassung, Essen.
- EA HERDECKE** - INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR GEOTECHNIK UND UMWELT (2002): Gut Brüninghausen in Dortmund - Erkundung des Geländes – Auffüllungsmöglichkeiten, Dortmund.
- GASSNER, E., WINKELBRANDT, A. & DIRK BERNOTAT (2005): UVP – Rechtliche und fachliche Anleitung für die Umweltverträglichkeitsprüfung, Heidelberg. 4. Aufl.
- GD NRW** - GEOLOGISCHER DIENST NORDRHEIN-WESTFALEN (2018): Webbasierte Bodenkarte 1:50.000 von Nordrhein-Westfalen (BK50 NRW). WMS-Dienst – inkl. schutzwürdige Boden, Online unter: <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?> (zuletzt abgerufen: 03/2018).
- HAMANN & SCHULTE GMBH & CO. KG (2011): Phoenix West Brückenschlag B 54 – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Dortmund.
- KVR** - KOMMUNALVERBAND RUHR (2004): Stadtklimaanalyse Dortmund, Dortmund.
- L+S** - L+S LANDSCHAFT + SIEDLUNG AG (2018): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag – mit integrierter Artenschutzrechtlichen Vorprüfung (Stufe I), Recklinghausen.
- LANUV NRW** - LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (2011): Rote Liste der gefährdeten Pflanzen und Tiere in Nordrhein-Westfalen, 4. Fassung, Recklinghausen.
- LANUV NRW** - LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (2015): Erhaltungszustand und Populationsgröße der planungsrelevanten Arten in NRW – Entwurf: Dr. Kaiser, Stand: 15.12.2015, Recklinghausen.
- LANUV NRW** - LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (2016a): Kartendienst (WMS) zu Überschwemmungsgebieten – Überschwemmungsgebiete NRW. Stand: 2013, Online unter: <http://www.wms.nrw.de/umwelt/wasser/uesg?> und <http://www.wms.nrw.de/rssfeeds/content/geoportal/html/1000.html> (zuletzt abgerufen: 08/2016).

- LANUV NRW** - LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (2016b): Kartendienst (WMS) zu Wasserschutzgebieten in NRW, Online unter: <http://www.wms.nrw.de/umwelt/wasser/wsg?> und <http://www.lanuv.nrw.de/landesamt/daten-und-informationsdienste/kartendienste-web-map-service-wms/> (zuletzt abgerufen: 08/2016).
- LANUV NRW** - LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN (2016c): Kartendienste, Infosysteme und Datenbanken – Daten der Landschaftsinformationssammlung (LINFOS NRW), Online unter: <http://www.wms.nrw.de/umwelt/linfos?> (zuletzt abgerufen: 07/2016).
- LEP** - LANDESREGIERUNG DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2016): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW), in der Fassung vom 24.05.2016.
- MKULNV** - MINISTERIUM FÜR KLIMASCHUTZ, UMWELT, LANDWIRTSCHAFT, NATUR UND VERBRAUCHERSCHUTZ NRW (2017): Fachinformationssystem ELWAS – Daten zum Grundwasserkörper "277_08 Ruhrkarbon / östliches Emscher-Gebiet". Inkl. Daten des Geologischen Dienstes NRW, Online unter: http://www.elwasweb.nrw.de/elwas-hygrisc/src/gwbody.php?gwkid=277_08&frame=false# (zuletzt abgerufen: 07/2017).
- NRW.URBAN (2011): Vorentwurf Brückenschlag B 54 / Nortkirchenstraße, Dortmund.
- SCHMID ET AL.** - SCHMID, H., DOPPLER, W., HEYNEN, D. & RÖSSLER, M. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht. 2., überarbeitete Auflage – Schweizerische Vogelwarte Sempach.
- STADT DORTMUND (1997): Umweltqualitätsziele zur Freiraumentwicklung in Dortmund - Eine Arbeitshilfe der Planungs- und Umweltverwaltung., Dortmund.
- STADT DORTMUND (2002a): Landschaftsplan: Dortmund-Süd (Stadtbezirke Hombruch, Hörde und Aplerbeck) – Rechtsverbindlich seit dem 19.04.2002.
- STADT DORTMUND (2002b): Umweltplan Dortmund – Ergebnisbericht (Kurzfassung) inkl. Fachkarten.
- STADT DORTMUND (2004): Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund – Stand 2004, Online unter: https://www.dortmund.de/de/leben_in_dortmund/planen_bauen_wohnen/stadtplanung_und_bauordnungsamt/stadtplanung/bauleitplanung/flaechennutzungsplanung/ (zuletzt abgerufen: 08/2016).
- STADT DORTMUND (2006): Qualitäts- und Potenzialflächen – im Bereich des Bebauungsplanes Hom 285, Dortmund.
- STADT DORTMUND (2007): Ökologische Verbesserung der Schondelle von km 0,000 bis km 1,083 – Genehmigung nach §31 WHG - Umweltverträglichkeitsstudie/Landschaftspflegerischer Begleitplan, Dortmund.
- STADT DORTMUND (2013): Schalltechnische Untersuchung zur Rahmenplanung Rombergpark, Dortmund.
- STADT DORTMUND (2017): Bericht zum entwässerungstechnischen Konzept Romberghöfe Hom-285 – inkl. Stellungnahme vom März 2018.
- STADT DORTMUND (2018): Immissionsuntersuchung – Dez. 61/2-3, Dortmund.

Anlage 1

Ersatzmaßnahmen für geschützte Arten

Vermerk

Betrifft: Hom 285 - Südlich Am Rombergpark
hier: Ersatzmaßnahmen für geschützte Arten
Anwesende am OT vom 29.11.: Hr. Veen, Hr. Faßbender

A) Zwergfarne: Die Fundstelle 1 in einer Gebäudemauer weist ca. 4 Dutzend fertile und zT. gut entwickelte **Braunstielige Streifenfarne** (*Asplenium trichomanes*) auf. Ein zweiter Fundpunkt wurde an einem abgerissenen Fallrohr am Stallgebäude entdeckt. Neben Dornfarn finden sich hier auch eine handvoll Braunstielige Streifenfarne. Zudem als Neufund ein fertiler **Hirschzungenfarn** (*Asplenium scolopendrium*, ehem. *Phyllitis* s.) sowie einige seiner Säm-linge und Jungpflanzen in den korrodierten (verwitterten) Fugen. Dieser Fund wurde von den Gut-achtern übersehen. Die natürlichen Vorkommen beschränken sich auf basenreiche, sickerfeuchte Ahorn-Schluchtwälder. An Sekundärlebensräumen besiedelt die Art verfugte Brunnenschächte und korrodierte, sickerfeuchte Hangmauern. Der Fund muss nachträglich in die Begründung aufgeführt werden, denn der Hirschzungenfarn gehört gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV, In-krafttreten der letzten Änderung am 01.08.2013 durch Art. 13 Abs. 1 G vom 21. Januar 2013) zu den **besonders geschützten Arten** gemäß § 1 Satz 1 BArtSchV, Anlage 1, Spalte 2 sowie Anhang A oder B der EG-ArtSchVO.

Für beide Arten sollen im Zuge der Eingriffsregelung Ersatzmaßnahmen vorgenommen werden. Grundsätzlich können Mauerfarne, soweit mit Wurzelwerk ausfugbar/entnehmbar, im Herbst / Win-ter gewonnen und umgesiedelt werden. Entscheidend für den Erfolg der Umsiedlungsmaßnahmen sind geeignete Ersatzmauern und die Prüfung der Standortvoraussetzungen. Die sog. Zeigerwerte nach Ellenberg stellen diese artbezogenen Anforderungen dar:

Braunstielliger Streifenfarn: L5; Tx; K3; F5; Rx; N3; S0

Hirschzungenfarn: L4; T5; K2; F5; R8; N4; S0

Auswertung: In den Ansprüchen zu den „Zahlen“ (Faktoren) Licht, Kontinentalität, Feuchte und Stickstoff (Nährstoffe) sind die Artansprüche gleich oder ähnlich. Und beide sind salzintolerant. Dass der Streifenfarn bei Ellenberg in den Faktoren Temperatur und Reaktion (Basengehalt) indif-ferent bewertet wurde, verwundert, denn die Art findet sich überwiegend an kühl-feuchten Standor-ten und insb. in basenreichen Fugen oder auf Kalkschotterhängen an den Primärstandorten. Ich würde die Ansprüche des Streifenfarnes hinsichtlich beider Faktoren hier auch ähnlich bewerten. Gesamtfazit: Beide Arten können an Standorten gemeinsam auftreten (z. B. Muttental, Witten) und können daher gemeinsam an einer geeigneten Ersatzmauer etabliert werden.

Beide Arten benötigen sog. „korrosionsreife“ Mauerfugen. Von daher ist auch der Bau einer Er-satzmauer nicht zielführend. Allenfalls können reife Mauerfugenstandorte ausgesucht werden, in die Pflanzen eingesetzt und mit einem herzustellenden Humus-Lehm-Kalk-Gemisch verschmiert / verfugt werden. Perspektivisch müssen die Standorte aber auch selbst über eine ausreichende Feuchtezufuhr (Hangmauer) verfügen. Im ersten Jahr ist eine Anwuchspflege (Kontrolle / Nachver-fugen / Gießen nach Bedarf) ratsam.

Die Suche nach einer geeigneten Ersatzmauer führte im Umfeld des Eingriffsortes zu folgendem Ergebnis:

1) Geeignete Mauern gibt es zwar, aber die liegen im Bereich des Flächendenkmals Rombergpark. Es ist eher unwahrscheinlich für die o. g. Ersatzmaßnahme die Zustimmung der Denkmalbehörde zu erhalten. Die Mauereckfragmente des Schlosses Brüninghausen wurden erst kürzlich totalsaniert und sind daher ungeeignet. Die Mauern am Eiskeller sind sehr geeignet, beherbergen sogar selbst den Braunstieligen Streifenfarn, aber das Objekt soll künftig saniert werden.

2) Eine langgestreckte, teilflächig „fugenreife“ Mauer begrenzt liegt am Wegrand im Buchen-Mischwald südöstlich des B-Plangebietes. Diese Mauer besteht zu anfangs/südlich als Trennmauer, gebaut aus Ziegeln. Dieser Abschnitt ist ungeeignet, da als frei stehende Mauer standörtlich zu trocken. Im weiteren Verlauf nach Norden besteht das Baumaterial aus verfugtem Sandstein. Der mittlere Abschnitt weist ein überwiegend intaktes Fugenwerk auf. Der als Mauerersatz geeignete Abschnitt liegt östlich hiervon. Zum Einen ist die Mauer hier eine Stützmauer und gewährt daher eine bessere Feuchtezufuhr, zum Anderen sind hier Fugen reifer korrodiert. Diese Mauer ist hier lediglich ein Mauerfragment, da ihre Höhe schon rückgebaut scheint. Zum Schutz der Fußgänger wurde ein durchgehender Stabgitterzaun ca. 0,5 m davor errichtet. Grundsätzlich erscheint diese Option geeignet, allerdings ist der waldgeprägte Standort tendenziell schattiger und evtl. trockener, als Option Nr. 3.

3) Die meisten Mauern am Schulbiologischen Zentrum sind Trockenmauern; somit mörtelfrei und könnten - in Abstimmung mit den Zuständigen - nur im Zusammenhang mit der o. g. Fugenfüllung genutzt werden. Der Vorteil an diesem Standort wäre der, dass seitens der „Nutzer“ eine positive Grundhaltung gegenüber dem Naturschutz vorliegt. Eine vorhandene und geeignete Mauer am neuen Gebäude ist idealerweise ostwärts gerichtet.

4) Tendenziell gibt es auch die Möglichkeit am Eingriffsort (B-Plangebiet) eine Teilkompensation zu planen. So sollen nach Maßgabe des Dezernenten Grundmauerstrukturen am ehem. Pferdestall geschaffen werden, die die Lage des Gebäudes nachzeichnen. Doch diese Planung kann erst nach dem Bau des Erdwalles / Rampe und der Straßenzufahrt umgesetzt werden und bietet sich somit vor dem Abriss der o. g. Pflanzenfundorte nicht zur Kompensation an. Dennoch wäre es eine Möglichkeit, die geplanten Mauerstrukturen so herzustellen, dass die geplanten Mauerstrukturen „naturnah“ herzustellen sind, um künftig als Lebensraum mit fungieren zu können. Hierzu ist eine besondere Ausführungsplanung nötig. Vorschlag: Verwendung von Sandstein und Verfugung mit grobkörnigem-trassfreien Zement. Zudem ist keine Mauerkrone auszuformen.

Die genannten 4 Varianten/Möglichkeiten sollen die Entscheidung vorbereiten, welche Ersatzmauern ausgewählt werden.

B) Grabwespen / Mauerstrukturen: Hierzu führen die Gutachter zum Umweltbericht auf: „An beiden Hangstützmauern und an der südwestlichen Ecke der Scheune konnten Brutzellen von verschiedenen solitär lebenden Wespen und Bienen entdeckt werden. Da mit Ausnahme einer Pillenwespe (*Eumenes* sp.) keine Imagines beobachtet werden konnten, sind Hinweise auf Artenvorkommen spekulativ. Allerdings ist, aufgrund der Strukturen einiger Brutgänge, ein Vorkommen der Schornsteinwespe (*Odynerus* sp.) wahrscheinlich. Die vorgefundenen Brutzellen an vertikalen Lehm- und Sandwänden und -fugen sind bemerkenswert, da diese Strukturen aufgrund der heutigen Baumaterialien in der Architektur und des modernen Wegebbaus nur noch selten vorhanden sind. Für NRW sind sechs *Eumenes* Arten bekannt, davon sind 2 ausgestorben oder verschollen, eine gefährdet, eine stark gefährdet und zwei ungefährdet (LANUV NRW 2011). Bei der Gattung

Odynerus sind nur drei Arten für NRW bekannt. Davon ist eine ausgestorben oder verschollen, eine vom Aussterben bedroht und eine gefährdet (LANUV NRW 2011).“ Zudem an anderer Stelle: „Spätestens zum Bauantrag sollten Regelungen zur Bergung der wichtigsten nachgewiesenen Reproduktionsstandorte der solitären Bienen und Wespen (sehr kleine Teilbereiche der Stützmauern und Teile der südwestlichen Ecke der Scheune) vor der Baufeldfreimachung getroffen werden. Hierzu gehören z.B. die Organisation einer geeigneten Zwischenlagerung und die Integration der Materialien in das neue Stützmauerwerk (oder in anderen Bereichen des Rombergparks) sowie eine angepasste Grünflächengestaltung (magere Wildblumenwiese) im direkten Umfeld. Bei der Maßnahmenplanung ist auf eine ausreichende Besonnung zu achten.“

Auf dem OT wurden die vorhandenen Mauerreste inspiziert. Die o. g. Reproduktionsstandorte konnten nicht genau lokalisiert werden, jedoch fanden sich an vielen Stellen im Bereich der Mauerreste oder auch Gebäudewänden etc. potentiell geeignete Strukturen. Inzwischen ist die Brache schon sehr verbuscht. Entwicklungsbiologisch ist bei den Wespen davon auszugehen, dass sich z. Z. Exemplare im Larvenstadium in den Mauern befinden und die Brut im nächsten Frühjahr aus den Brutzellen schlüpfen wird. Ein Umsiedeln auch im Winter wäre damit kritisch, so dass stattdessen eine Ersatzmaßnahme in Erwägung gezogen werden muss.

Die oben unter 4) beschriebene Mauerplanung kann hierfür die Grundvoraussetzungen mit erzielen, in dem das Fugenwerk nicht klassisch zu vermörteln ist, sondern mit dem o. g. Spezialsubstrat zu verschmieren ist. Diese Mauer soll somit eine Dreifachfunktion übernehmen: a) Nachzeichnen der ehem. Baustruktur; b) Biotoppotenzial für Mauerfugenvegetation und c) Biotoppotenzial für die o. g. Insektenarten.

Bzgl. der Insekten sollten allerdings im Weiteren noch weitere Ersatzstandorte geprüft werden.

C) Heuschrecken: Im Umweltbericht dokumentieren die Gutachter: „Im Rahmen der Reptilienerfassung konnten aus der Gruppe der Heuschrecken sieben Arten als Zufallsfunde auf der B-Planfläche erfasst werden“ ... „Keine der genannten Arten gilt laut der Roten Liste NRW als landesweit gefährdet (LANUV NRW 2011). Allerdings wird die Große Goldschrecke als gefährdet im Naturraum geführt.“ Diese Art ist allerdings nicht auf Sonderstandorte angewiesen und entsprechende Lebensräume sind auch im Umfeld vorhanden (z.B. Phoenix-West), so dass ein Ausweichen grundsätzlich möglich ist. Deshalb wird keine Ersatzmaßnahme erforderlich.

D) Amphibien: Im Umweltbericht dokumentieren die Gutachter: „Im Rahmen der Reptilienerfassung“ ... „konnten die Arten Teichmolch (*Lissotriton vulgaris*), Grasfrosch (*Rana temporaria*) und Erdkröte (*Bufo bufo*) im Umfeld der Scheune unter Tagesverstecken festgestellt werden.“ ... „Es wird empfohlen, vor der Baufeldfreimachung im Rahmen einer Übersichtsbegehung geeignete Amphibienverstecke abzusuchen und die gefundenen Tiere aus dem Gefahrenbereich zu setzen. Da die B-Plan-Flächen durch die Planung PHOENIX West ggf. vorher als Baustellenfläche beansprucht werden, ist diesbezüglich eine Abstimmung erforderlich.“ Es wird somit vereinbart, dass im Sinne des Vermeidungsgebotes zur Eingriffsregelung die Amphibien vor Beginn vor Abbruch- oder großflächigen Geländemaßnahmen abzusuchen und in den Bereich umliegender Gewässer (Rombergpark/Pferdebachtal etc.) umzusiedeln sind. Diese Maßgaben fließen ein in den Städtebaulichen Vertrag.

E) Höhlenbäume / Fledermäuse: Das gleiche gilt zu den kartierten 4 Fledermausarten. Insbesondere die im Artenschutzgutachten kartierten Höhlenbäume und die Gebäuderuinen sind vor einem Gebäudeabriss oder dem Fällen auf Fledermäuse von Biologen zu kontrollieren. Diese Maßgabe fließt ebenfalls in den Vertrag ein.

Sonstiges:

Die jeweiligen Artenschutz-Vorsorgemaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers an ein qualifiziertes Büro zu vergeben.

Die Maßgaben müssen auch Bestandteil der Baugenehmigungen werden.

In wie weit die Maßnahmen zu A) – hier Ersatzmauern 1) bis 3) - über die StÄ 52/3, 60 und 61 organisiert und durchgeführt werden, ist noch abzustimmen.

Wer für die Kostenübernahme zur Maßnahme A) - Mauer 4 und die Maßnahme zu B) aufzukommen hat, ist zu entscheiden.

Die Inhalte dieses Vermerkes sollen nicht in die Fortschreibung des Umweltberichtes zur Satzung einfließen, sondern können Anlage zum Umweltbericht werden. Bis dahin sind die Ausführungen in diesem Vermerk zwischen den StÄ 60 und 61 weiter zu entscheiden und der Vermerk dann für den Umweltbericht anzupassen.

Im Auftrage

F a ß b e n d e r (StA 61)

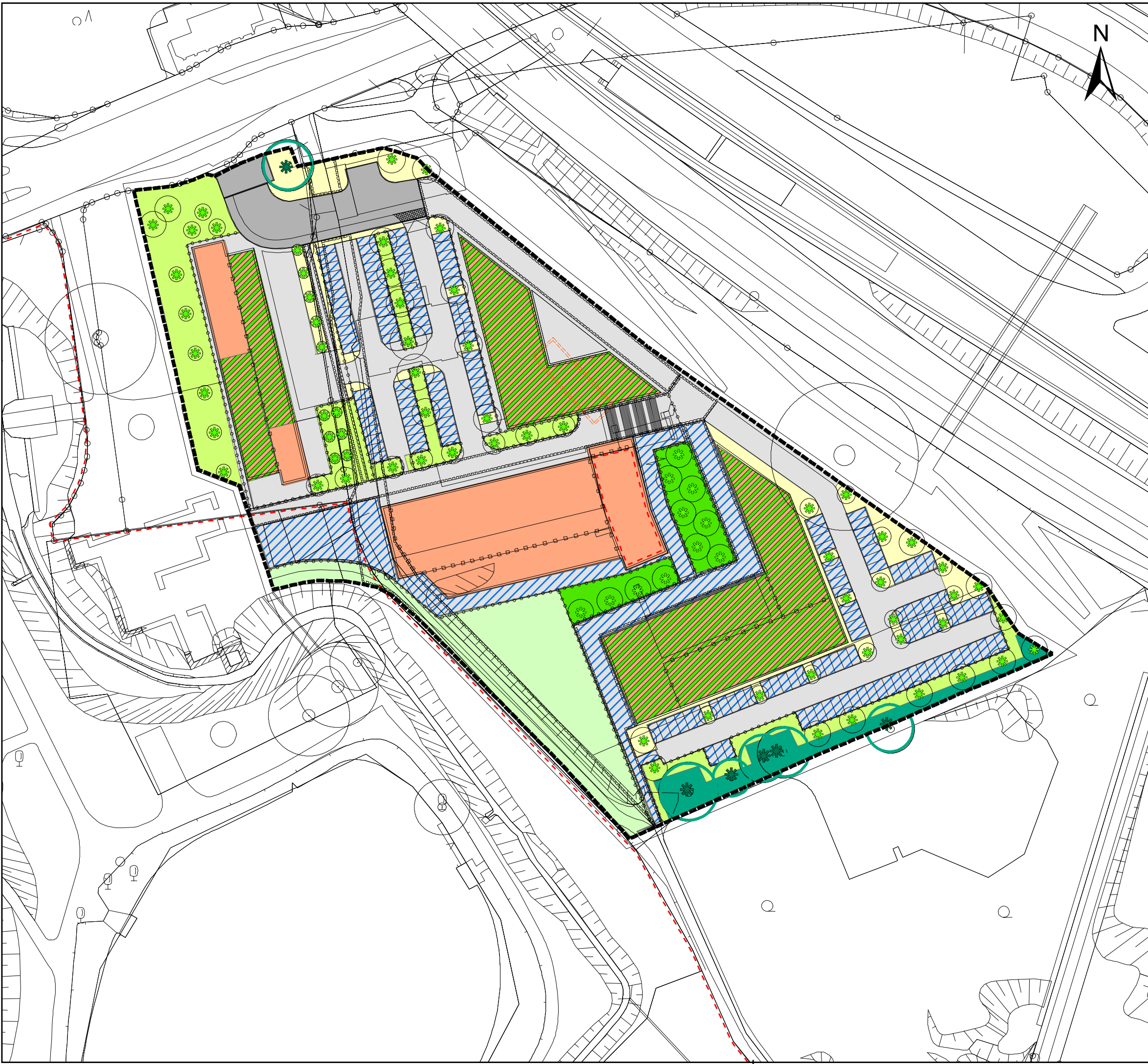
V e e n (StA 60)

2. z. Vg.



- ### Legende*
- * Flächen außerhalb des geplanten B-Planbereiches sind heller dargestellt.
- Gewässer**
- Fließgewässer
 - FS32 eutroph, schwach ausgebaut
 - Stillgewässer
 - FD3 eutroph, stark verlandet
- Gehölze**
- Laubwald
 - AA82 Silikat-Buchenwald
 - Vorwald
 - AV2 Salweiden-Zitterpappel-Birken-Vorwald
 - AV5 Robinien-Vorwald
 - Bäume, Sträucher
 - BD53 Baumhecke, standorttypisch mit altem Baumholz
 - BD62 Baumhecke, standortfremd mit mittlerem Baumholz
 - BD63 Baumhecke, standortfremd mit starkem Baumholz
 - BF33 Baumgruppen, Einzelbäume, standorttypisch, starkes Baumholz
 - BF43 Baumgruppen, Einzelbäume, standortfremd, mittleres Baumholz
 - BF42 Baumgruppen, Einzelbäume, standortfremd, starkes Baumholz
 - BF52 Obstbaum, mittleres Baumholz
 - Nadelgehölz
 - BD82 Gehölzstreifen, standortfremd, mittleres Baumholz
 - Bodendecker
 - HM52 Bodendeckerbepflanzung
- Freilandbiotope**
- Schlagflur
 - AT3 Beerstrauch-Schlagflur
 - Ruderalflur
 - HP5 Hochstaudenflur, nährstoffreich
 - HP71 Neophytenreiche Ruderalflur
 - HP72 Knöterichbestand
 - Grasflur
 - HH7 Krautarme Grasflur
 - Rasen
 - HM51 Schnittrasenfläche
- Bebaute und versiegelte Flächen**
- Mauer
 - HN81 Backsteinmauer, vermörtelt mit Fugenvegetation
 - Ruine
 - HO2 Ruine, fugen- und spaltenreich
 - Wege und Plätze
 - HY1 Asphaltflächen
- Nachrichtliche Übernahmen**
- eingemessener Baumbestand aus 2005
 - Höhenlinien (Angaben in Meter üNN)
 - Element mit Denkmalwert oder mit Anschauungscharakter
Türstockinschrift aus dem 1. Weltkrieg
 - Vorkommen von Rote-Liste-Arten
RL2 = Rastplatz Uhu
RL3 = Braunstieliger Streifenfarn
 - Planbereich "PHOENIX West - Brückenschlag"
- Gebietsabgrenzungen**
- B-Plan - neue Abgrenzung
 - B-Plan - ursprüngliche Abgrenzung

	STADT DORTMUND <small>Stadt Dortmund Stadtbauplanungs- und Bauverwaltung</small>	FREIGABE	
		STAND	März 2018
B-Plan Hom 285 - südlich Am Rombergpark - sowie 57. Änderung des FNP		GEZEICHNET	Ge
		GEPRÜFT	
Umweltbericht		PLOT-DATUM	
		BLATTGRÖSSE	DIN A3
L+S LANDSCHAFT + SIEDLUNG AG <small>LUCIA-GREWE STRASSE 10a 45659 RECKLINGHAUSEN TEL.: 02361 / 406 77-73 FAX: 02361 / 406 77-99 E-MAIL: info@l+sre.de INTERNET: http://www.LuSRe.de</small>		MASSTAB	1:1.000
		PLOTFAKTOR	1:1
Datei-Plad:		PROJ.-NR.	O 16157



Legende

Planung

- öffentliche Erschließung
- vorwiegend versiegelte Flächen
- versickerungsfähig
- Gebäudeflächen
- mit geplanter Dachbegrünung
- Erhaltungsbereiche
- historischer Gewölbekeller
- Grenze des B-Plangebietes

Grünordnerische Maßnahmen

Schutz und Vermeidung

- Erhalt von wertvollen Einzelbäumen; ggf Schutzmaßnahmen während der Bauzeit

Gestaltung

- Straßenbegleitgrün, vorwiegend Rasenansaat oder Bodendecker
- private Grünflächengestaltung mit Rasen, Bodendeckern und Kleingehölzen überwiegend fremdländischer Arten
- öffentliche Grünfläche; Gestaltung mit Gehölzen aus dem asiatischen Artenspektrum
- Baumpflanzungen auf privaten Grünflächen und im Stellplatzbereich mit klimadämpfender Funktion

Kompensation

- Pflanzung eines Waldmantels aus heimischen, standortgerechten Gehölzen
- private Freifläche mit heimischer Bepflanzung mit Stieleiche (*Quercus robur*) und Unterwuchs

	STADT DORTMUND	FREIGABE	
	B-Plan Hom 285 - südlich Am Rombergpark - sowie 57. Änderung des FNP		STAND
Umweltbericht		GEZEICHNET	Ge
Karte 2: Planung / Maßnahmen		GEPRÜFT	
L+S LANDSCHAFT + SIEDLUNG AG <small>LUCIA-GREWE STRASSE 10a 45859 RECKLINGHAUSEN TEL.: 02361 / 406 77-73 FAX.: 02361 / 406 77-99 E-MAIL: info@lure.de INTERNET: http://www.LuSR.de</small>		PLOT-DATUM	
Datei-Plan:		BLATTGRÖSSE	DIN A3
INTERNET: http://www.LuSR.de		MASSTAB	1:1.000
INTERNET: http://www.LuSR.de		PLOTFAKTOR	1: 1
INTERNET: http://www.LuSR.de		PROJ.-NR.	O 16157

Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 BauGB

zum

Bebauungsplan Hom 285 – südlich Am Rombergpark –
in Dortmund - Hombruch

zwischen

der Stadt Dortmund

vertreten durch den Oberbürgermeister
Friedensplatz 1, 44122 Dortmund

- im folgenden "Stadt" genannt -

und

„Grundstücksgesellschaft Romberghöfe bR (bürgerlichen Rechts)“

vertreten durch
Carsten Böker, Hans-Leo Drewes, Dr. Manfred Kühne, Detlef Lotte,
IG Romberghöfe, Stockumer Straße 475, 44 227 Dortmund

- im folgenden "Vorhabenträgerin" genannt -

Inhalt

- Präambel -.....	4
§ 1 Gegenstand des Vertrages.....	5
§ 2 Unabhängigkeit des Rates der Stadt Dortmund	5
§ 3 Zuordnung von Grundstücken / Grundstücksvermessung	6
§ 4 Schadstoffe / Altlasten.....	6
§ 5 Baugrund- / Bergbau	6
§ 6 Bodenmodellierung.....	7
§ 7 Zeitliche Vorgaben.....	7
§ 8 Flächen zur dauerhaften Nutzung durch die Allgemeinheit	8
§ 9 Erhaltung von baulichen Anlagen.....	10
§ 10 Gestaltung von Gebäuden-, Außen- und Werbeanlagen.....	10
§ 11 Energiestandard	11
§ 12 Immissionsschutz	11
§ 13 Kfz-Verkehre.....	12
§ 14 Stellplatzanlagen	12
§ 15 Anlieferungs- / Eingangsbereiche.....	13
§ 16 Fahrradabstellanlagen	13
§ 17 Müllentsorgung	14
§ 18 Feuerwehr	14
§ 19 Außengastronomie / Terrassen	14
§ 20 Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen	15
§ 21 Artenschutzrechtliche Maßnahmen und Ökologische Baubegleitung	20
§ 22 Entwässerung	22
§ 23 Überflutung	24
§ 24 Zusatz- bzw. Anschlussarbeiten für die Erschließung	24

§ 25 Allgemeine Kostentragung.....	24
§ 26 Sicherheitsleistung und Erfüllungszwang	25
§ 27 Verwertung von Urheberrechten, Überlassung von Untersuchungen und Gutachten	26
§ 28 Rechtsnachfolge	27
§ 29 Allgemeine Vertragsbestimmungen	28

- Präambel -

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Hom 285 – südlich Am Rombergpark - sollen die Sondergebietsflächen SO 1 – SO 4 und die dazugehörigen privaten Grünflächen entwickelt werden. Die Flächen befinden sich derzeit in städtischem Eigentum. Seitens des Liegenschaftsamtes der Stadt Dortmund wurden für das Plangebiet zwei Kaufoptionsverträge mit der Vorhabenträgerin – IG Romberghöfe – abgeschlossen.

Der Kaufoptionsvertrag 1 (Urkunden-Nr. 546/2016) bezieht sich auf die westliche und die zentrale Entwicklungsfläche. Sie umfasst die Flurstücke 660, 704 und 725 sowie Teile der Flurstücke 658, 662 und 709 (Gemarkung Hacheneu, Flur 6). Die Abgrenzung der Entwicklungsflächen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert bzw. angepasst. Im Bebauungsplan werden diese Flächen als Sondergebiete SO 1 und SO 2 mit den dazugehörigen privaten Grünflächen festgesetzt.

Der Kaufoptionsvertrag 2 (Urkunden-Nr. 742/2017) bezieht sich auf die östliche und südliche Entwicklungsfläche. Sie umfasst einen Teil des Flurstücks 709 (Gemarkung Hacheneu, Flur 6). Die Abgrenzung der Entwicklungsflächen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens konkretisiert bzw. angepasst. Im Bebauungsplan werden diese Flächen als Sondergebiete SO 3 und SO 4 mit den dazugehörigen privaten Grünflächen festgesetzt.

Auf diese mit dem Bebauungsplan verbundene Anpassung der Grenzen (und den hierfür etwaig erforderlichen Vertragsanpassungen) wurde in den vorgenannten Optionsverträgen hingewiesen.

Die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes relevanten Abgrenzungen der Sondergebiete und der privaten Grünflächen sowie die Zuordnung der Grundstücke zu den Kaufoptionsflächen sind Bestandteil des Vertrages.

Regelungen des städtebaulichen Vertrages können für einen Teil der Kaufoptionen gelten. Die Flächen, auf die sich in diesen Fällen die Regelung bezieht, werden entsprechend im nachfolgenden Vertrag bezeichnet.

Vorausgeschickt der Bebauungsplan Hom 285 – südlich Am Rombergpark - wird zur Rechtskraft gebracht und die Vorhabenträgerin erwirbt die Fläche der Kaufoption 1, schließen die Stadt und die Vorhabenträgerin auf der Grundlage des § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 213-1) zur Sicherung der von der Vorhabenträgerin zu erbringenden Leistungen folgenden Vertrag.

Vorausgeschickt der Bebauungsplan Hom 285 – südlich Am Rombergpark - wird zur Rechtskraft gebracht und die Vorhabenträgerin erwirbt die Fläche der Kaufoption 2, schließen die Stadt und die Vorhabenträgerin auf der Grundlage des § 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I, S. 3634 / FNA 213-1) zur Sicherung der von der Vorhabenträgerin zu erbringenden Leistungen folgenden Vertrag.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die nachfolgend im Einzelnen im Vertrag geregelten Maßnahmen umzusetzen. Dies betrifft die folgenden Themenkomplexe:
- Bodenbezogene Untersuchungen,
 - Flächen mit öffentlicher Nutzung,
 - Abriss baulicher Anlagen,
 - Erhaltung von baulichen Anlagen,
 - Gestaltung von Gebäuden, Außen- und Werbeanlagen,
 - Energiestandard,
 - Immissionsschutz,
 - Kfz-Verkehre,
 - Stellplatzanlagen,
 - Anlieferungs-/ Eingangsbereiche,
 - Fahrradabstellanlagen,
 - Müllentsorgung,
 - Feuerwehr,
 - Außengastronomie, Terrassen,
 - Grünordnerische Maßnahmen und Eingriffe mindernde Maßnahmen,
 - Maßnahmen zum Artenschutz und Ökologische Baubegleitung,
 - Entwässerung / Überflutung.
- (2) Integrale Bestandteile dieses Vertrages sind folgende als Anlage diesem Vertrag beigelegte Unterlagen:
- Anlage 1: Grundstücksgrenzen & Kaufoptionen (Stand 05/2018),
 - Anlage 2: Bebauungsplan Hom 285 – südlich Am Rombergpark –
 - Anlage 3: Begründung (vom 12.12.2018),
 - Anlage 4: Umweltbericht zum Bebauungsplanentwurf Hom 285 (Stand Dezember 2018),
 - Anlage 5: Gestaltungspläne IG Romberghöfe (Stand 04/2017),
 - Anlage 6: Richtlinien zum Straßenausbau,
 - Anlage 7: Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Dortmund (vom 19.02.2007).

§ 2 Unabhängigkeit des Rates der Stadt Dortmund

- (1) Die Vertragsparteien sind sich darüber im Klaren, dass sich in Abwägung öffentlicher und privater Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB keine Bindungen für den Rat der Stadt, seine Ausschüsse sowie für die Bezirksvertretungen bei ihren Entscheidungen in dem Verfahren zu dem entsprechenden Bauleitplan ergeben und ihren Entscheidungen mit diesem Vertrag nicht vorgegriffen werden kann.
- (2) Materiell weitergehende Regelungen im Rahmen der gesetzlich vorgeschriebenen Plan- und Genehmigungsverfahren bleiben von den Regelungen dieses Vertrages unberührt.

- (3) Ein Anspruch auf Aufstellung eines Bebauungsplanes kann durch diesen Vertrag nicht begründet werden (vgl. § 1 Abs. 3, Satz 2 BauGB). Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Festsetzungen des Bebauungsplanes und den Vollzug dieses Vertrages tätigt, ist ausgeschlossen.
- (4) Überschreitungen der Zeit-Maßnahmenplanung der Vorhabenträgerin, die von städtischer Seite zu vertreten sind, führen nicht zu Schadensersatzansprüchen gegen die Stadt, es sei denn, Mitarbeiter der Stadt handeln dabei vorsätzlich oder grob fahrlässig.

§ 3

Zuordnung von Grundstücken / Grundstücksvermessung

- (1) Die gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes relevanten Abgrenzungen der Sondergebiete und der privaten Grünflächen sowie die Zuordnung der Grundstücke zu den Kaufoptionsflächen werden gemäß Anlage 1 des Vertrages festgelegt.
- (2) Geringfügige Abweichungen von den gemäß Anlage 1 dargestellten Kaufoptionsflächen sind im Rahmen der Grundstücksvermessung möglich und führen nicht zur Unwirksamkeit des städtebaulichen Vertrages sofern alle Vertragspartner den Anpassungen zugestimmt haben.

§ 4

Schadstoffe / Altlasten

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich vor der Neunutzung der Grundstücke schadstoffbezogene Untergrunduntersuchungen (gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan) für den Bereich der gesamten jeweiligen Kaufoptionsfläche zu veranlassen.
- (2) Im Sinne der nutzungsbezogenen Beurteilung ist die genannte Untersuchung auf Grundlage der Ausführungsplanung im Rahmen des Bauantragsverfahrens und in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde zu konzeptuieren.

§ 5

Baugrund- / Bergbau

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich vor der Neunutzung der Grundstücke baugrund- / bergbaubezogene Untergrunduntersuchungen (gemäß den Ausführungen in der Begründung zum Bebauungsplan) für den Bereich der gesamten jeweiligen Kaufoptionsfläche zu veranlassen.
- (2) Der Umfang und die Durchführung der Untersuchung sind in einvernehmlicher Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde vorzunehmen.

§ 6 Bodenmodellierung

- (1) Die geplanten Geländehöhen sind im Rahmen der Bauantragsverfahren darzulegen.
- (2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, vor Neunutzung der Grundstücke die erforderlichen Bodenmodellierungen für den Bereich der gesamten jeweiligen Kaufoptionsfläche durchzuführen.

§ 7 Zeitliche Vorgaben

- (1) Die Stadt Dortmund hat mit Beschluss des Rates vom 27.11.2017 eine Kaufoption (unterteilt in zwei Flächen) mit der Vorhabenträgerin vertraglich vereinbart. In den Optionsverträgen sind zeitliche Vorgaben zur Einreichung der Bauanträge, zum Baubeginn und zur Fertigstellung der Baumaßnahme enthalten.

- (2) Abriss der Gebäude und Entsorgung

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf den Flächen der Kaufoption 1 das Gebäude „ehemalige Rentei“ und die Gebäudeüberreste des Gebäudeteils „ehemaliger Kuhstall“ vor Neubebauung vollständig abzureißen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, auf den Flächen der Kaufoption 2 im Falle des Abrisses der baulichen Anlage „Scheune“ diese vollständig und ordnungsgemäß entsprechend den geltenden umweltrechtlichen Vorschriften zu entsorgen. Die Vorhabenträgerin sichert zu, alle anfallenden Kosten für den Abbruch und die Entsorgung zu übernehmen.

- (3) Für die gemäß Bebauungsplan (Anlage 2) festgesetzten und unter § 8 dieses Vertrages geregelten Erschließungsanlagen gelten folgende zeitliche Vorgaben:

Die abschließende Fertigstellung des im B-Plan mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichneten Fußwegs im SO 1 muss zur Inbetriebnahme der im SO 1 geplanten Nutzung erfolgen.

Die abschließende Fertigstellung der im B-Plan mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichneten „Ost-West“-Achse (ausgenommen Bereich Treppenanlage) muss zur Inbetriebnahme der im SO 2 geplanten Nutzung erfolgen.

Die abschließende Fertigstellung der Treppenanlage muss zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Wegeanschlusses „Brückenschlag PHOENIX West“ erfolgen bzw. zur Inbetriebnahme der im SO 3 geplanten Nutzung (vorausgesetzt, dass diese vor dem Brückenschlag realisiert wird).

In diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass gegebenenfalls im Vorgriff der Wahrnehmung der Kaufoption 2 der Netzanschluss zwischen „Ost-West-Achse“ und der Rampenanlage innerhalb der Böschungsanlagen des angrenzenden Landschaftsbauwerkes (PHOENIX West) seitens der Vorhabenträgerin herzustellen ist, sofern diese bereits fertig gestellt ist.

Die Herstellung der mit dem Buchstaben „C“ gekennzeichneten Rampe als befahrbare Erschließung muss zur Inbetriebnahme der im SO 3 geplanten Nutzung erfol-

gen. Die abschließende Fertigstellung der mit dem Buchstaben „C“ gekennzeichneten Rampe muss zur Inbetriebnahme der im SO 4 geplanten Nutzung erfolgen.

Die Fertigstellung der mit dem Buchstaben „D“ gekennzeichnete Fuß- und Radwegeverbindung muss zur Inbetriebnahme der im SO 4 geplanten Nutzung erfolgen, spätestens aber 3 Jahre nach Wahrnehmung der Kaufoption 2 (barrierefreier Anschluss der Wegeverbindung Brückenschlag PHOENIX West) unter der Voraussetzung, dass die Brückenverbindung realisiert ist.

- (4) Die artenschutzrechtlich relevanten Vermeidungsmaßnahmen gemäß § 21 dieses Vertrages sind im Vorfeld und im Kontext mit der Antragstellung für einen Gebäudeabriss sowie im Baugenehmigungsverfahren, aber auch im Vorfeld zu beantragender Baumfällungen, einvernehmlich abzustimmen.
Deshalb muss die in § 21 dieses Vertrages veranlasste Ökologische Baubegleitung bereits im Vorfeld an ein qualifiziertes Büro vergeben und tätig werden.
- (5) Die grünordnerischen Maßnahmen, die den Sondergebieten 1 bis 4 jeweils zugeordnet sind, sind spätestens in der folgenden Pflanzperiode nach Realisierung der jeweiligen Baumaßnahmen und Erschließungsflächen durchzuführen.
- (6) Die Kanalanschlussarbeiten sind zu Beginn der Bauarbeiten zur Errichtung des Hochbaus durchzuführen. Der Zeitpunkt der Fertigstellung hat in einvernehmlicher Abstimmung mit dem Eigenbetrieb EB 70 / Stadtentwässerung zu erfolgen.

§ 8

Flächen zur dauerhaften Nutzung durch die Allgemeinheit

Die privaten Erschließungsanlagen „A“ – „D“ sind für eine dauerhafte Nutzung der Allgemeinheit vorzusehen. Die gemäß Bebauungsplan festgesetzten Geh- bzw. Geh- und Radfahrrechte für die Allgemeinheit sind über entsprechende Grunddienstbarkeiten / beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Dortmund zu sichern. Die Verkehrssicherungs- und Unterhaltungspflicht obliegt der Grundstückseigentümerin:

- (1) Fußweg über den nördlichen Hof

Die mit dem Buchstaben „A“ gekennzeichnete Fläche ist für eine dauerhafte Nutzung für die Allgemeinheit „Fußgänger“ über eine Grunddienstbarkeit / beschränkt persönlich Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Dortmund zu sichern. Der Fußweg ist aus versickerungsfähigem Pflaster herzustellen.

- (2) Zentrale „Ost-West-Achse“

Die mit dem Buchstaben „B“ gekennzeichnete Fläche ist für eine dauerhafte Nutzung für die Allgemeinheit „Fußgänger“ über eine Grunddienstbarkeit / beschränkt persönlich Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Dortmund zu sichern.

Eine Nutzung durch Kfz-Verkehre ist im entsprechend im B-Plan festgesetzten Bereich (Fläche für Nebenanlagen) zu Anlieferungszwecken zulässig. Die Nutzung durch sonstige (Kunden-) Verkehre ist unzulässig.

Die private Erschließungsanlage ist so herzustellen, dass eine gefahrlose Nutzung durch Fußgänger – insbesondere in dem Bereich, der für den privaten Kfz-Verkehr

(Anlieferung) befahrbar ist – sichergestellt ist. Der befahrbare Bereich ist durch entsprechende Maßnahmen abzugrenzen.

Es ist ein Gestaltungsplan zu erstellen, in dem die Ausführung hinsichtlich Pflastermaterialien, Pflanzflächen, sonstiger Möblierung der privaten Erschließung etc. dargestellt ist.

(3) Rampe zum südlichen Hof

Die mit dem Buchstaben „C“ gekennzeichnete Fläche ist für eine dauerhafte Nutzung für die Allgemeinheit „Fußgänger und Radfahrer“ über eine Grunddienstbarkeit/beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Dortmund und Bau- last zu sichern.

Im Rahmen des nachfolgenden Bauantragsverfahren ist innerhalb der Rampe eine sichere Fußgänger- / Radfahrerführung durch entsprechende Markierungen oder unterschiedliche Farb- / Materialwahl darzustellen.

Durch geeignete Maßnahmen ist der Bereich, der auf die Treppenanlage (Erschließung „B“) führt, so abzugrenzen, dass kein versehentliches Befahren durch den Kfz-Verkehr möglich ist. Weiterhin ist sicherzustellen, dass für Radfahrer ersichtlich ist, dass hier keine Befahrung möglich ist.

Durch geeignete Maßnahmen ist der Bereich kenntlich zu machen, der durch Fußgänger bzw. Fußgänger und Radfahrer zwischen der Rampe des Landschaftsbauwerkes und den Erschließungen „B“ (nur Fußgänger) und „D“ (Fußgänger und Radfahrer) gequert werden darf.

Der Straßenaufbau der privaten Rampe muss für ein 3-achsiges Müllfahrzeug mit einem zulässigen Gesamtgewicht von max. 26 Tonnen aufgelegt sein.

(4) Fuß- und Radwegeverbindung über den südlichen Hof

Die mit dem Buchstaben „D“ gekennzeichnete Fläche ist für eine dauerhafte Nutzung für die Allgemeinheit „Fußgänger und Radfahrer“ über eine Grunddienstbarkeit/beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten der Stadt Dortmund zu sichern.

Die private Erschließung „D“ darf ebenfalls durch Kfz-Verkehre zu Anlieferungszwecken befahren werden. Die Nutzung durch sonstige (Kunden-) Verkehre ist unzulässig.

Die private Erschließungsanlage ist so herzustellen, dass eine gefahrlose Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer – insbesondere in den Bereichen, die auch für den privaten Kfz-Verkehr befahrbar sind – sichergestellt werden kann. Die befahrbaren Bereiche sind gegebenenfalls mit entsprechenden Maßnahmen abzugrenzen.

Weiterhin ist die Höhenplanung der privaten Erschließungsanlage so herzustellen, dass der Anschluss an die vorhandenen Wege im südwestlichen Plangebiet gesichert ist. Im Hinblick auf die zwingend vorgeschriebene barrierefreie Ausführung ist sicherzustellen, dass die maximale Neigung bei 6% liegt und die erforderlichen Zwischenpodeste berücksichtigt werden.

Die Fuß- und Radwegeverbindung ist aus versickerungsfähigem Pflaster herzustellen.

(5) Die unter (2) bis (4) aufgeführten privaten Erschließungen sind mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/3, Verkehrsplanung und 61/4, Städtebau) einvernehmlich abzustimmen und als Vorgaben den Bauantragsverfahren beizufügen.

- (6) Die unter (2) bis (4) aufgeführten privaten verkehrlichen Anlagen sind gemäß den Richtlinien der Stadt Dortmund (Anlage 6) herzustellen, um eine dauerhafte Standsicherheit mit entsprechender Nutzung zu gewährleisten. Die privaten Erschließungsstraßen werden auf Anforderung von 61/5 auf sichtbare Mängel hin bei Vollendung der ersten Ausbaustufe durch das Tiefbauamt, FB 66, in Augenschein genommen. Eine Mitteilung hierüber ergeht an 61/5.
- Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, im Zuge des weiteren Verfahrens dem FB 66 einen Nachweis über die ordnungsgemäße Herstellung der ersten Ausbaustufe wie auch über den Endausbau der Privatstraße durch den Fachbauleiter des ausführenden Unternehmens zu erbringen. Mit dieser Fachbauleiterbescheinigung wird durch das ausführende Unternehmen die plan- und fachgerechte Ausführung bestätigt.

§ 9

Erhaltung von baulichen Anlagen

- (1) Das im SO 2 (Kaufoptionsfläche 1) gelegene ehemalige Brauerei-Gebäude ist im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot (historische Bedeutung) festgesetzt. Es ist in den geplanten Gesamtkomplex zu integrieren. Die vorhandenen beiden Schlusssteine mit Inschriften / Gravuren im Rundbogen des Eingangstores (u.a. Unterbringung von Kriegsgefangenen und Zwangsarbeitern um 1943) sind zu erhalten. Veränderungen am Gebäude wie Fassadeneinschnitte, bauliche Ergänzungen etc. sind mit der Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4, Städtebau) einvernehmlich abzustimmen. Sind von diesen Veränderungen die vorgenannten Inschriften der Kriegsgefangenen betroffen, so sind diese Steine dem Stadtarchiv der Stadt Dortmund zu übergeben.
- (2) Der im SO 3 (Kaufoptionsfläche 2) gelegene unterirdische Gewölbekeller ist im Bebauungsplan mit einem Erhaltungshinweis dargestellt. Der Gewölbekeller soll in den geplanten Gebäudekomplex integriert werden. Hierzu ist das unterirdische Gewölbe im Hinblick auf eine Trockenlegung, Instandsetzung und Wiedernutzbarmachung gutachterlich zu untersuchen. Die Ergebnisse der Untersuchung sind der Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4, Städtebau) vorzustellen.

§ 10

Gestaltung von Gebäuden-, Außen- und Werbeanlagen

- (1) Die Vorhabenträgerin hat einen Lageplan, eine Perspektive und Fassadenansichten (Anlage 5) zur Darstellung der architektonischen Ausführung der geplanten Bauvorhaben SO 1 und SO 2 erstellt und mit der Stadt einvernehmlich abgestimmt. Die Ausführungsplanung hat hinsichtlich Fassadengliederung, Farbgebung, Fassadenöffnungen für Fenster und Zugänge sowie der Gestaltung des obersten Geschosses im SO 1 mit einer Glasfassade gemäß den Darstellungen der Anlage 5 zu erfolgen.

Die Planungen sind vor Bauantragsverfahren weiter zu konkretisieren und im Hinblick auf die Gestaltung (auch Materialien) der Gebäude in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 einschließlich der Außenanlagen mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4, Städtebau) einvernehmlich abzustimmen.

Sofern grundlegende Änderungen zu den abgestimmten Vorentwürfen vorgesehen werden, sind die Gebäudeentwürfe erneut dem Gestaltungsbeirat der Stadt Dortmund vorzustellen.

- (2) Für die (noch nicht weiter konkretisierten) Gebäude in den Sondergebieten SO 3 und SO 4 gilt, dass die Planungen vor Bauantragsverfahren im Hinblick auf die Gestaltung der Gebäude einschließlich der Außenanlagen mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4, Städtebau) einvernehmlich abzustimmen und dem Gestaltungsbeirat der Stadt Dortmund vorzustellen sind.
- (3) Sämtliche geplante Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4, Städtebau) einvernehmlich abzustimmen.

§ 11 Energistandard

- (1) Für die Sondergebietsnutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Primärenergiefaktor der Wärmeversorgung von mindestens 0,6 einzuhalten. Im Rahmen der weiteren Ausführungsplanung sind Maßnahmen zur Einhaltung des vorgenannten Energiestandards zu entwickeln und mit der Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4, Städtebau) einvernehmlich abzustimmen. Der abschließende Nachweis des Energiestandards ist einschließlich der Zertifizierung vor Einreichen der Bauantragsunterlagen dem vorgenannten Fachbereich vorzulegen. Insbesondere sind die Stromerzeugung durch PV-Anlagen auf den Dächern, die Eigenstromnutzung und der Einsatz von Speichertechnologien zu berücksichtigen.
- (2) Kommt der Vorhabenträger der Vereinbarung zur Umsetzung des Standards nach den Anforderungen der Stadt gem. § 11 Abs. (1) dieses Vertrages nicht nach, hat er eine Vertragsstrafe von 50.000 € (in Worten: Fünfzigtausend Euro) je Sondergebietsfläche an die Stadt zu leisten. Die Strafzahlung ist seitens der Stadt für Projekte des Klimaschutzes oder der Förderung energieeffizienten Bauens zu verwenden.

§ 12 Immissionsschutz

- (1) Die in den Sondergebieten zulässigen Nutzungen (Gastronomie, Veranstaltung, Anlieferung und sonstige Verkehre etc.) können relevante Immissionen auslösen, die sich auf die schutzbedürftigen Nutzungen (Schlafräume im Hotel, Büronutzungen) im Plangebiet auswirken können. Die Untersuchung der möglichen Immissionen ist nicht Bestandteil des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten Gutachtens.
- (2) Im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren ist nachzuweisen, dass die Verträglichkeit der Nutzungen untereinander beispielsweise durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden oder durch Beschränkungen der Nutzungen und Nutzungszeiten sicher gestellt ist.

§ 13 Kfz-Verkehre

(1) Anbindung Planstraße

Die öffentliche Verkehrsfläche ist im Hinblick auf Radien und Schleppkurven nicht für Lastzüge ausgelegt. Die Anlieferung der SO-Gebiete 1 – 4 mit Lastzügen ist daher auszuschließen (Auflage der Baugenehmigungen für die Sondergebiete SO 1 - SO 4).

(2) Leistungsnachweis Anbindung Planstraße / Am Rombergpark

Unter Berücksichtigung der durch die Vorhabenträgerin getroffenen Annahmen (Nutzungsarten, Nutzungsgrößen etc.) wurden die nutzungsbezogenen Verkehre im Plangebiet ermittelt (Verkehrsgutachten LK Argus, Kassel, Juni 2018). Im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren ist für die Grundstücke SO 1 – SO 4 nachzuweisen, dass sich die nutzungsbezogenen Verkehre im Rahmen der im Gutachten zu Grunde gelegten Werte bewegen (Beurteilung durch die Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, 61/3, Verkehrsplanung).

(3) Stellplatznachweis

Für die geplanten Nutzungen SO 1 – SO 4 wurden auf der Grundlage der angedachten Nutzungen (SO 1 und SO 2, Vorgaben der Vorhabenträgerin) bzw. gemäß dem angedachten Nutzungsspektrum (SO 3 und SO 4) Annahmen für die Stellplatzbedarfe ermittelt (Verkehrsgutachten LK Argus, Kassel, Juni 2018).

Die angenommenen Zahlen ersetzen nicht die noch im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren erforderlichen Nachweise bezogen auf die konkrete, jeweilig beantragte Nutzung.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen für Nebenanlagen / innerhalb der Baugrenzen ebenerdig oder in Tiefgaragen bzw. (innerhalb der Baugrenzen) als ebenerdige Stellplätze unter aufgeständerten Gebäuden oder auf Parkebenen unterzubringen. Eine andere Möglichkeit besteht darin, fehlende Stellplätze über Baulasteneintragungen auf anderen Stellplatzanlagen in unmittelbarer Nähe nachzuweisen.

§ 14 Stellplatzanlagen

(1) Auf den geplanten Stellplatzanlagen sind gesicherte Fußgängerführungen durch entsprechende Markierungen, unterschiedliche Farb-/Materialwahl etc. nachzuweisen. Die Radien / Durchfahrtsbreiten sind so zu dimensionieren, dass die Befahrung mindestens für ein 3-achsiges Müllfahrzeug möglich ist. Im direkten Umfeld der Hauseingänge sind Behindertenstellplätze in ausreichender Anzahl gemäß Bauordnung NRW nachzuweisen.

(2) Die Anlagen sind barrierefrei auszuführen. Die Stellplätze sind mit versickerungsfähigem Pflaster, die Fahrflächen als befestigte Pflasterfläche herzustellen. Für jeden fünften Stellplatz ist mindestens ein stellplatzbegleitender Baum nachzuweisen.

- (3) Die unter (1) und (2) dargestellten Vorgaben sind mit der Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/3, Verkehrsplanung und 61/4, Städtebau) einvernehmlich abzustimmen und im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

§ 15

Anlieferungs- / Eingangsbereiche

- (1) In den Eingangsbereichen der geplanten Gebäude sind sichere Fußgängerführungen durch entsprechende Markierungen oder unterschiedliche Farb-/Materialwahl etc. nachzuweisen. Zu- und Abfahrten von Anlieferungsverkehren sind einschließlich eines Schleppkurvennachweises darzustellen.
- (2) Die Anlagen sind barrierefrei auszuführen. Die Fußgängerbereiche sind mit versickerungsfähigem Pflaster, die Fahrflächen als befestigte Pflasterfläche herzustellen.
- (3) Die unter (1) und (2) dargestellten Vorgaben sind mit der Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/3, Verkehrsplanung und 61/4, Städtebau) einvernehmlich abzustimmen und im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

§ 16

Fahrradabstellanlagen

- (1) Die gemäß dem Verkehrsgutachten (Verkehrsgutachten LK Argus, Kassel, Juni 2018) ermittelte Anzahl an Fahrradabstellanlagen ist herzustellen. Für die Sondergebiete SO 3 und SO 4 wurden Annahmen im Bereich des zulässigen Nutzungsspektrums getroffen. Im Rahmen der Bauantragsverfahren kann abhängig von der konkret beantragten Nutzung gegebenenfalls eine Anpassung erfolgen, sofern ein entsprechender Nachweis vorliegt.
- (2) Fahrradabstellplätze sind im direkten Umfeld der Hauseingänge der jeweiligen Gebäude sowie im Nahbereich des geplanten Biergartens vorzusehen. Grundsätzlich müssen Fahrradabstellplätze sicher und bequem zu erreichen sein und den übrigen Verkehr nicht gefährden oder stören.
- (3) Bei Fahrradabstellanlagen sind die Abstände bei Einzelaufstellung mind. 80 cm, bei Doppelaufstellung mind. 1,00 m einzuhalten. Um auch einen Zweirichtungsverkehr zu ermöglichen, ist bei gegenüberliegenden Fahrradabstellanlagen ein Abstand von mind. 1,80 m notwendig. Für die Fahrradbügel ist eine angemessene Qualität erforderlich. Dafür werden feste Bügel aufgestellt, an denen der Fahrradrahmen angeschlossen werden kann. Unzulässig sind Fahrradständer, in die nur das Vorderrad hineingestellt werden kann.
- (4) Die Standorte der Fahrradabstellanlagen sind einschließlich der Anzahl und Ausführung der Fahrradabstellanlagen mit der Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/3, Verkehrsplanung und 61/4, Städtebau), einvernehmlich abzustimmen und im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.

§ 17 Müllentsorgung

- (1) Im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren ist seitens der Vorhabenträgerin die Nutzung für die Mitarbeiter und Fahrzeuge der Abfallentsorgung (3-achsige Müllfahrzeuge - mit einem zulässigen Gesamtgewicht von max. 26 Tonnen) auf den privaten Erschließungsflächen zu gewährleisten (entsprechende Grunddienstbarkeiten/beschränkt persönliche Dienstbarkeit zu Gunsten des Abfallentsorgers). Für die Nutzung der Privatstraßen durch den Abfallentsorger sind ausreichende Fahrbahnbreiten und Radien im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren mit dem Abfallentsorger einvernehmlich abzustimmen.
- (2) Auf den privaten Grundstücken ist sicherzustellen, dass zur Abfallentsorgung die Müllstellplätze oder die Müllräume entsprechend der derzeit gültigen Abfallsatzung der Stadt Dortmund grundsätzlich in geringster Entfernung zum nächstmöglichen Standort des Sammelfahrzeuges - nicht mehr als 15 Meter - in ausreichender Größe anzulegen sind. Stellplätze und Transportwege der Abfallbehälter sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren mit dem Abfallentsorger einvernehmlich abzustimmen.
- (3) Der Straßenaufbau der privaten Erschließungsstraßen muss für 3-achsige Müllfahrzeuge mit einem zulässigen Gesamtgewicht von max. 26 Tonnen ausgelegt sein.

§ 18 Feuerwehr

Die Löschwasserversorgung muss mindestens 1600 l/min über einen Zeitraum von zwei Stunden betragen. Gemäß Stellungnahme der Ver- und Entsorgungsträger, Do-Netz, kann diese Löschwassermenge für eine Löschzeit von mindestens 2 Stunden bereitgestellt werden.

Falls darüber hinaus nutzungsbezogen eine ergänzende Löschwasserversorgung erforderlich wird, ist diese im Rahmen der nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren seitens der Antragsteller auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

§ 19 Außengastronomie / Terrassen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die folgenden Vorgaben zu beachten:

Die Außengastronomie und die Terrassen sind im Bereich der entsprechend festgesetzten Flächen barrierefrei auszuführen. Eine Einfriedung darf ausschließlich aus Pflanzmaßnahmen erfolgen.

Für den Bereich der Außengastronomie (erlaubnispflichtige Maßnahme im Geltungsbereich des Baudenkmals Botanischer Garten Rombergpark) ist ein Gestaltungsplan zu erstellen und mit der Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4, Städtebau und 61/2, Untere Denkmalbehörde) einvernehmlich abzustimmen.

§ 20 Vermeidungs- und Grünordnungsmaßnahmen

(1) Vorhabenträgerin sichert die folgenden **Verpflichtungen** zu:

- a) Die Vorhabenträgerin sichert zu, dass sie im Zuge der Vergabe von Pflanzarbeiten die Festsetzungsinhalte des Bebauungsplanes und die festgesetzten Pflanzqualitäten zugrunde legt, sich an die Ausführungsgrundsätze der Anlage der „Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen“ der Stadt Dortmund in der beigefügten Fassung (Anlage 7) hält und hinsichtlich der Pflanzenauswahl den Festsetzungsinhalten des Bebauungsplanes folgt. Die Arbeiten sind von einem Fachbetrieb des Garten- und Landschaftsbaus auszuführen. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, gemäß den Ausführungen der genannten Satzung die jeweilige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege für die Begrünungsmaßnahmen sicher zu stellen. Die Beseitigung festgestellter Mängel bis zum Ablauf der Entwicklungspflege gemäß Kostenerstattungssatzung der Stadt Dortmund (Bäume 4 Jahre; Gehölzflächen 3 Jahre, Dachbegrünung 3 Jahre) obliegt der Vorhabenträgerin und ist von ihr kostenmäßig zu tragen. Abweichungen in der Verwendung von Gattungen, Arten und Sorten zu den festgesetzten Gehölz- und Pflanzenarten bedürfen der vorherigen Abstimmung mit dem Stadtplanungsamt, Abt. 61/4-4.
- b) Die Fristen zur Durchführung der Pflanzmaßnahmen sind unter § 7 (5) dieses Vertrages geregelt. Für beide Kaufoptionsflächen gilt gleichlautend, dass die Fertigstellung aller Pflanzmaßnahmen dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (Abteilung 61/4-4) anzuzeigen ist, damit eine **behördliche Abnahme** erfolgen kann; einhergehend mit einem einmaligen Antrag auf Prüfung und Rückgabe der hinterlegten Bürgschaft. Die Beseitigung festgestellter Mängel bis zum Ablauf der Entwicklungspflege gemäß Kostenerstattungssatzung obliegt der Vorhabenträgerin sowie den Bauherren und ist von ihr / ihnen kostenmäßig zu tragen.
- c) Der im Planbereich mit einem **Erhaltungsgebot** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzte Baum Nr.13 (Buche gemäß Baumeinmaß) ist bereits im Zuge der Herstellung der Erschließung und während des gesamten Baustellenverkehrs vorsorglich vor Beschädigung zu schützen. Der Bereich des Erhaltungsgebotes umfasst den durch den Vermesser ermittelten Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m (gemessen als Radius vom jeweiligen Stamm aus). Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicher zu stellen, dass der Bereich der Kronentraufe abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und -auftrag, Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzung der Rinde etc. vorgebeugt wird. Schnittmaßnahmen innerhalb der Krone sind nicht statthaft; sie können nach einvernehmlicher Abstimmung mit dem Tiefbauamt (66-6) der Stadt Dortmund ausnahmsweise zugelassen werden. Bezüglich des Erhaltungsgebotes gilt, dass die bestehenden DIN-Normen zum Gehölzschutz (siehe unter Hinweise) einzuhalten sind.
- d) Die Vorhabenträgerin sichert zu im Zuge der Bauantragsverfahren **Fällanträge für Bäume** zu stellen, die bislang im Außenbereich geschützt sind, im Bebauungsplan aber nicht mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt sind. Sie sichert weiterhin zu, für den daraus resultierenden Baumersatz in Anlehnung an die Regularien der Baumschutzsatzung (Pflanzqualität / Stammumfang) aufzukommen.

- e) Die gemäß § 9 der Festsetzungslegende zulässigen unselbstständigen **Aufschüttungen und Abgrabungen** von bis zu 1 m gelten nur außerhalb der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume.
 - f) Die Vorhabenträgerin sichert zu, einen **Pflanzplan** erstellen zu lassen, der die festgesetzten und geplanten Begrünungsmaßnahmen in Fläche, Art, Anzahl und Pflanzqualität beinhaltet. Der Pflanzplan ist dem Stadtplanungsamt, Abt. 4-4, zur einvernehmlichen Abstimmung vorzulegen. Der abgestimmte Pflanzplan wird Anlage und Bestandteil der Baugenehmigung.
 - g) Um die genannten planerische Vorgaben, u.a. die Minderungs- und vorsorglichen Artenschutzmaßnahmen zu beachten, anzuwenden und nachweislich umzusetzen, sichert die Vorhabenträgerin zu, eine **Ökologische Baubegleitung** gemäß § 21 dieses Vertrages an ein Landschaftsarchitekturbüro zu vergeben.
- (2) Bezogen auf die Kaufoptionsfläche 1 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung der gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzgebote auf den Sondergebieten SO 1 und SO 2 bzw. auf den dazugehörigen privaten Grünflächen (Anlage 1).
Die einzelnen Vorgaben (Baumarten/ -sorten, Pflanzqualität, Standort, Unterbepflanzung etc.) sind den Ausführungen der Festsetzungslegende zu entnehmen. Weiterhin sind der Begründung zum Bebauungsplan eine ausführliche Erläuterung und dem B-Plan eine grafische Darstellung des Bepflanzungskonzeptes zu entnehmen.

Den Sondergebieten und privaten Grünflächen der Kaufoption 1 sind folgende Festsetzungsziffern zugeordnet:

- a) Entlang der Nordfassade der geplanten Gastronomie (Baufeld SO 2) sowie auf der Südseite der öffentlichen Verkehrsfläche (SO 1 und SO 2) sind gemäß der Festsetzungsziffer 9, mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten, **Pflanzstreifen** in einer Breite von mindestens 1,0 m anzulegen und mit Bodendeckern, Stauden oder Kleingehölzen zu bepflanzen. Im Bereich der Gasleitung dürfen nur Bodendecker zum Einsatz kommen.
- b) Auf der westlichen privaten Grünfläche entlang des SO 1 ist gemäß der Festsetzungsziffer 10 eine Baumreihe, bestehend aus sechs **Säulen-Tulpenbäumen**, *Liriodendron tulipifera* ‚Fastigiatum‘, in der Vegetationsperiode Frühjahr zu pflanzen. Dabei ist ein Stammabstand von ca. 11,0 m einzuhalten. Die Pflanzstandorte sind abseits der Fensterflächen, aber parallel zu den Vertikalen der Außenfassade auszurichten. Zuvor sind die Pflanzstandorte durch Einbau eines geeigneten, dränfähigen, aber auch artspezifischen (sauren) Pflanzsubstrates vorzubereiten. Die flächige Unterbepflanzung ist als Rasen herzustellen. Zum Schutz vor Stammrindenschäden (z. B. durch Rasenmähereinsatz) sind die Baumscheiben mit Bodendeckern zu umpflanzen.
- c) Im Bereich der privaten Grünfläche zwischen dem Baufeld SO 1 und der Straße Am Rombergpark sind gemäß der Festsetzungsziffer 11 **zwei Baumgruppen** zu pflanzen. Im westlichen Teilbereich sind zwei Manna-Eschen (*Fraxinus ornus*) und östlich davon insgesamt drei Kobushi-Magnolien (*Magnolia kobus*) zu pflanzen. Zur weiteren gestalterischen Betonung dieser Baumgruppen ist eine flächige Unterpflanzung z. B. aus niedrig bleibenden Eiben-Arten (*Taxus*) oder Strauch-Mahonien (*Mahonia bealii*) als wintergrüne Komponenten herzustellen.

- d) Im Sondergebiet SO 2 sind an den festgesetzten Pflanzpunkten stellplatzbegleitende Bäume zu pflanzen. Dabei sind gemäß der Festsetzungsziffer 12 am zentralen Zufahrtbereich in Richtung SO 1 als Dominanten zwei **Kaiser-Linden** (*Tilia x intermedia* ‚Pallida‘) zu pflanzen. An den übrigen, festgesetzten Pflanzstandorten der Stellplatzanlage sind insgesamt acht **Breitblättrige Mehlsbeeren** (*Sorbus latifolia*) zu pflanzen. Mittig sind gemäß grafischem Pflanzgebot eine zentrale Schnitthecke sowie benachbart **Hecken** zu pflanzen. Die Unterbepflanzung aller stellplatzbegleitender Flächen ist mit Bodendeckern oder Kleinsträuchern herzustellen.
- e) Innerhalb des Pflanzstreifens westlich des Fußwegs (gem. B-Plan Buchstabe „A“, Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit) im Sondergebiet SO 1 sind gemäß der Festsetzungsziffer 13 insgesamt fünf **Woll-Apfel** (*Malus tschonoskii*) reihig zu pflanzen. Die ebenfalls festgesetzte lineare Bepflanzung ist gemäß festgesetztem grafischen Pflanzgebot als Schnitthecke auszuführen. Ebenso ist innerhalb des Pflanzstreifens östlich des vorgenannten Fußwegs im SO 1 gemäß grafischen Pflanzgebot eine Schnitthecke zu pflanzen. Die Unterbepflanzung ist flächig aus Bodendeckern herzustellen.
- f) Innerhalb der privaten Grünfläche südöstlich des Baufeldes im SO 1 sind gemäß der Festsetzungsziffer 14 insgesamt sechs **Woll-Apfel** (*Malus tschonoskii*) doppelreihig zu pflanzen. Die Unterpflanzung hat aus Kleinsträuchern oder Sträuchern zu bestehen.
- g) Innerhalb der privaten Grünfläche zwischen Baufeld und Stellplatzanlage im SO 2 sind gemäß der Festsetzungsziffer 15 insgesamt acht **Weißrindige Himalaya-Birken** (*Betula utilis* ‚Doorenbos‘) reihig zu pflanzen. Die Unterpflanzung ist aus einer Bodendecker- / Kleinsträucherpflanzung herzustellen. Dort wo Fahrradständer geplant sind, ist zum Schutz der Bäume ein wassergebundener Belag herzustellen.
- h) Innerhalb der Biergartenflächen im SO 2 sind gemäß der Festsetzungsziffer 16 mindestens sechs Laubbäume (beispielsweise **Platanen**, *Platanus acerifolia*) zu pflanzen. Das Begrünungs- (und Gestaltungs-) konzept ist mit der Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Fachbereiche Städtebau und Untere Denkmalbehörde, einvernehmlich abzustimmen und als Bestandteil der Bauantragsunterlagen nachzuweisen.
- i) Gemäß Pflanzgebot sind gemäß der Festsetzungsziffer 17 im SO 2 insgesamt 7 **Stiel-Eichen** (*Quercus robur*) im vorgegebenen Pflanzschema zu pflanzen. Die Unterbepflanzung im Bereich der vier in Reihe zu pflanzenden Eichen hat aus heimischen Sträuchern zu bestehen.
- (3) Bezogen auf die Kaufoptionsfläche 2 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Umsetzung der gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzgebote auf den Sondergebieten SO 3 und SO 4 bzw. auf den dazugehörigen privaten Grünflächen (Anlage 1). Die einzelnen Vorgaben (Baumarten/ -sorten, Pflanzqualität, Standort, Unterbepflanzung etc.) sind den Ausführungen der Festsetzungslegende zu entnehmen. Weiterhin sind der Begründung zum Bebauungsplan eine ausführliche Erläuterung und dem B-Plan eine grafische Darstellung des Bepflanzungskonzeptes zu entnehmen.

Den Sondergebieten und privaten Grünflächen der Kaufoption 2 sind folgende Festsetzungsziffern zugeordnet:

- a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich das Pflanzgebot gemäß der Festsetzungsziffer 17 im SO 4 umzusetzen und insgesamt 4 **Stiel-Eichen** (*Quercus robur*) im vorgegebenen Pflanzschema zu pflanzen. Die Unterbepflanzung im Bereich der vier in Reihe zu pflanzenden Eichen hat aus heimischen Sträuchern zu bestehen.
 - b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich an den festgesetzten Pflanzpunkten im SO 4 gemäß der Festsetzungsziffer 18 **stellplatzbegleitende Bäume** zu pflanzen. Demnach sind fünfzehn Hainbuchen (*Carpinus betulus*) im Umfeld des Gebäudes zu pflanzen. Die Unterbepflanzung der Baumscheiben sowie die gebäude- und verkehrsflächennahen Pflanzflächen bis 1,50 m Tiefe sind mit Bodendeckern herzustellen.
Entlang der östlichen und südlichen Stellplatzfläche, aber auch am westlichen Ende der Stellplatzflächen, sind insgesamt elf Stiel-Eichen (*Quercus robur*). Die Unterpflanzung ist aus heimischen Straucharten als Waldmantelpflanzung herzustellen. Hierzu gibt es als Anlage zum Bebauungsplan eine Pflanzenauswahlliste. Dabei ist entlang der Stellplatzfläche ein mindestens 1,50 m breiter Saum aus Bodendeckern als Abstandssaum zu pflanzen.
 - c) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dazu hinsichtlich der im SO 4 mit einem **Erhaltungsgebot** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Bäume Nr. 52, 177, 182, 183 und 187 (gemäß Baumeinmaß) bereits im Zuge der Herstellung der Erschließung und während des gesamten Baustellenverkehrs die Bäume vorsorglich vor Beschädigung zu schützen. Der Bereich des Erhaltungsgebots umfasst den durch den Vermesser ermittelten Kronentraufbereich zuzüglich 1,5 m (gemessen als Radius vom jeweiligen Stamm aus). Während der Bauarbeiten ist durch die Bauleitung sicher zu stellen, dass der Bereich der Kronentraufen abgeriegelt wird, so dass Bodenabtrag und -auftrag, Ablagerungen von Baumaterialien, Bodenverdichtung, Verletzung der Rinde etc. vorgebeugt wird. Schnittmaßnahmen innerhalb der Kronen sind nicht statthaft; sie können nach einvernehmlicher Abstimmung mit dem Umweltamt der Stadt Dortmund ausnahmsweise zugelassen werden. Bezüglich des Erhaltungsgebotes gilt, dass die bestehenden DIN-Normen zum Gehölzschutz (siehe unter Hinweise) einzuhalten sind.
- (4) Grundlagen der Kostenzusammenstellung zu den Begrünungsmaßnahmen in den nachfolgenden Tabellen zu den Kaufoptionsflächen 1 und 2 sind die Vorgaben aus den Festsetzungen und die sich ergebenden Pflanzverpflichtungen im Abgleich mit den Preisen eines Baumschulkataloges ohne Rabattabzug, so dass die zusätzlichen Kosten z. B. für das Pflanzsubstrat, das Pflanzen, die Materialkosten (Baumpfahl etc.) excl. der Kosten für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege als mitbeinhaltet gelten.
Kürzel zu den Pflanzqualitäten: Sol = Solitär; Hst = Halbstamm; 4x v = 4-mal verpflanzt; mDb = mit Drahtballen, Br = Breite, 350-400 = 350 bis 400 cm hoch; 18-20 = Stammumfang in 1,0 m Höhe von 18 bis 20 cm, aebSt = aus extra breitem Stand

Herstellungskosten für grünordnerische Maßnahmen gemäß § 20 (2) a – i) in der <u>Kaufoptionsfläche 1</u>	Einheitspreis	Gesamtherstellungskosten
a) 60 qm Pflanzstreifen (flächige Pflanzung von Bodendecker oder Kleingehölze)	10,- €/qm	600,00 €
b) 6 Säulen-Tulpenbaum (Liriodendron tulipifera ‚Fastigiatum‘), Sol, 5x v, mDb, Br 60-80, 350-400, incl. mit Bodendeckern bepflanzte Baumscheiben (4 qm) innerhalb einer herzustellenden Rasenfläche	1.400,- €/St. 10,- €/qm	8.400,00 € 240,00 €
c) Baumgruppen bestehend aus 2 Manna-Eschen (Fraxinus ornus), Hst, 4x v, aebSt, mDb, 18-20 sowie 3 Kobushi-Magnolien (Magnolia kobus), Hst, 4x v, aebSt, mDb, 18-20 mitsamt flächiger Unterpflanzung (ca. 300 qm) z. B. aus niedrigen Eiben-Sorten (Taxus) und/oder Strauch-Mahonien (Mahonia bealii)	890,- €/St. 980,- €/St. 25,- €/qm	1.780,00 € 2.940,00 € 7.500,00 €
d) Pflanzung zweier Kaiser-Linden (Tilia x intermedia ‚Pallida‘), Hst, 3x v, aebSt, mDb, 18-20 und 8 Breitblättrige-Mehlbeeren (Sorbus latifolia), Hst, 3x v, aebSt, mDb, 18-20 mitsamt festgesetzter Schnitthecken (70 lfd m) incl. Bodendeckerpflanzung (ca. 160 qm)	600,- €/St. 530,- €/St. 18,- €/lfd. m 10,- €/qm	1.200,00 € 4.240,00 € 1.260,00 € 1.600,00 €
e) + f) Pflanzung von insgesamt 11 Woll-Apfel (Malus tschonoskii), Hst, 4x v, aebSt, mDb, 18-20 in zwei Teilabschnitten mitsamt Unterpflanzung aus Kleinsträuchern oder Sträuchern (ca. 100 qm) bzw. einer Schnitthecke (ca. 50 lfd m)	890,- €/St. 15,- €/lfd. m 18,- €/lfd. m	9.790,00 € 1.500,00 € 900,00 €
g) Pflanzung von 8 Weißrindige-Himalaya-Birken (Betula utilis ‚Doorenbos‘), 4x v, aebSt, mDb, 18-20 incl. flächiger Pflanzung von Bodendeckern oder Kleingehölzen (ca. 250 qm)	700,- €/St. 10,- €/qm	5.600,00 € 2.500,00 €
h) Pflanzung von 6 Platanen (Platanus acerifolia), Hst, 3x v, aebSt, mDb, 18-20	600,- €/St.	3.600,00 €
i) Pflanzung von 7 Stiel-Eichen (Quercus robur), Hst, 3x v, aebSt, mDb, 18-20 mitsamt Unterpflanzung aus Sträuchern (ca. 400 qm)	665,- €/St. 15,- €/lfd. m	4.655,00 € 6.000,00 €
Herstellungssumme, netto		64.305,00 €
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ¹ - flächige Gehölzpflanzungen: 3 Jahre - Summe: ca. 1.300 qm - Hecken: 3 Jahre – Summe: ca. 120 lfd m - Baumpflanzungen: 4 Jahre; Summe - 53 Bäume	2,- €/qm 7,- €/lfd m 25,- €/St.	7.800,00€ 2.520,00 € 5.300,00 €
Zwischensumme, netto		78.625,00 €
Summe inkl. 19% MwSt. (abgerundet)		93.560,00 €

¹ = gemäß Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Dortmund

Herstellungskosten für grünordnerische Maßnahmen gemäß § 20 (3) a – b) in der <u>Kaufoptionsfläche 2</u>	Einheitspreis	Gesamtherstellungskosten
--	---------------	--------------------------

a) Pflanzung von 4 Stiel-Eichen (Quercus robur), Hst, 3x v, aebSt, mDb, 18-20 mitsamt Unterpflanzung aus Sträuchern (ca. 270 qm)	665,- €/St. 15,- €/lfd. m	2.660,00 € 4.050,00 €
b) Pflanzung von 15 Hainbuchen (Carpinus betulus), Hst, 3x v, aebSt, mDb, 18-20 mitsamt Unterpflanzung aus Bodendeckern (ca. 200 qm) sowie Pflanzung von 11 Stiel-Eichen (Quercus robur), Hst, 3x v, aebSt, mDb, 18-20 mitsamt Unterpflanzung aus Sträuchern („Waldmantel, ca. 1.300 qm) sowie ca. 1,5 m breiter Saum aus Bodendeckern (ca. 800 qm)	600,- €/St. 10,- €/lfd. m 665,- €/St. 15,- €/lfd. m 10,- €/qm	9.000,00 € 2.000,00 € 7.315,00 € 19.500,00 € 8.000,00 €
Herstellungssumme, netto		52.525,00 €
Fertigstellungs- und Entwicklungspflege ¹ - flächige Gehölzpflanzungen, Waldmäntel: 3 Jahre - Summe: ca. 2.570 qm - Baumpflanzungen: 4 Jahre; Summe - 30 Bäume	2,- €/qm 25,- €/St.	15.420,00 € 3.000,00 €
Zwischensumme, netto		70.945,00 €
Summe inkl. 19% MwSt. (abgerundet)		84.420,00 €

¹ = gemäß Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Dortmund

- (5) Als Sicherheit für die Vertragserfüllung hat die Vorhabenträgerin Bürgschaften zu hinterlegen (siehe § 26 dieses Vertrages). Grundlage der gesplitteten Bürgschaften für die Kaufoptionsflächen 1 und 2 sind die tabellarischen Kostenzusammenstellungen unter § 20 (2) und (3) dieses Vertrages.
- (6) Sollten die o.g. Maßnahmen nicht in der festgelegten Frist durchgeführt worden sein, erfolgt Ersatzvornahme durch die Stadt an geeigneter Stelle und auf Kosten der Vorhabenträgerin. Die Stadt oder von ihr beauftragte Dritte sind berechtigt, die entsprechenden Flächen zu betreten und die Ersatzvornahme durchzuführen.

§ 21

Artenschutzrechtliche Maßnahmen und Ökologische Baubegleitung

- (1) Inhaltliche Grundlagen - bezogen auf die resultierenden artenschutzrechtlichen Verpflichtungen für die Abriss-, Bau- und Betriebsphase - sind die Ausführungen des Gutachterbüros Landschaft + Siedlung, Recklinghausen, im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ vom 22.03.2018 sowie im Umweltbericht als Teil B der Begründung zum Bebauungsplan Hom 285 vom Dezember 2018. Einige artenschutzrechtliche Maßgaben sind als Hinweis in der Festsetzungslegende des Bebauungsplanes aufgeführt.
- Im „Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag“ werden vier Fledermausarten als planungsrelevante Arten aufgeführt. Bezogen auf die Baumfäll-, Abriss- und Betriebsphase werden diesbzgl. Vermeidungsmaßnahmen nötig, die nach Artenschutzrecht zwingend zu beachten sind.

- (2) Im Umweltbericht werden zudem national geschützte Arten aufgeführt, die kartiert wurden. Hierzu werden ebenfalls – bezogen auf die Abriss- und Betriebsphase - Vermeidungsmaßnahmen aufgeführt.
- (3) Das erforderliche Zeitmanagement, die Beachtung der Vorgaben sowie die fachliche Umsetzung der Maßnahmen bedürfen einer gutachterlich begleiteten, ökologischen Baubegleitung. Aufgabe der Ökologischen Baubegleitung sind die Vorgaben und Empfehlungen zum Artenschutz, aber auch die Berücksichtigung und Umsetzung der Vorgaben (Festsetzungen) aus dem Bebauungsplan Hom 285, z. B. zu den Pflanz- und Erhaltungsgeboten sowie die Beachtung und Umsetzung der sonstigen unter § 20 (1) dieses Vertrages aufgeführten planungsrechtlichen Verpflichtungen.
- (4) Die Vorhabenträgerin sichert zu, bereits vor den Fäll- und Abrissanträgen eine Ökologische Baubegleitung an ein Landschaftsarchitekturbüro auf eigene Kosten zu vergeben. Dieser Zeitpunkt dient der Verfahrensbeschleunigung, damit artenschutzrechtliche Hinweise und Nachweise des Gutachters bereits zu den Fäll-, Abrissanträgen / Bauanträgen einfließen können.
- (5) Die Vorhabenträgerin sichert zu, im Zusammenhang mit den Abrissmaßnahmen mindestens 7 m³ Mauerblocksteine (Sandstein) nicht abzufahren, sondern nahe der Stelle der geplanten Mauerstruktur am ehemaligen Pferd stall zur Zwischenlagerung abladen zu lassen.
- (6) Die Vorhabenträgerin sichert zu, die folgenden Planungs- und Ausführungsanforderungen zu berücksichtigen und umzusetzen sowie die folgenden Aspekte zur gutachterlichen Begleitung in dem Auftrag zur Ökologischen Baubegleitung vorzugeben:

A) Abrissphase:

- a) Abschlussbegehungen der Gebäude Rentei und Stall durch die Biologen direkt vor den Abrissmaßnahmen.
- b) Inspektion der im Artenschutzgutachten kartierten Höhlenbäume durch die Biologen direkt vor den Fällarbeiten. Das Fällen von Höhlenbäumen ist nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Mitte November erlaubt (Vermeidung der Tötung Baumhöhlen bewohnender Fledermäuse - nach Auflösung der Wochenstuben und vor Beginn der Winterruhe).
- c) Rodung zu fällender Bäume und Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit, d. h. nur in Herbst bis Winter vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres.
- d) Schutz des Gewölbekellers vor Verfüllen, Abbruch oder Einsturz.
- e) Absammeln und Umsetzen von Amphibienarten (ins benachbarte Pferdebachtal) direkt vor den Abrissmaßnahmen und Erdarbeiten.
- f) Dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt sind zu den Punkten a) ein Begehungs-, zu b) ein Inspektions- und zu e) ein Ergebnisprotokoll zuzustellen.

B) Bau- und Betriebsphase:

- a) Als ökologische Ersatzmaßnahme sind wandartige Brutstättenangebote (sog. Insektenhotels) als handelsübliche, standardisierte, modulare Nisthilfen für die kartierten solitären Bienen- und Wespenarten in fachlich geeigneter Anzahl, Flächengröße und Strukturart (Lehmflächen sowie hohlraumreiche Materialien) an den besonnten, überdachten Fassadenseiten des Gastronomieneubaus SO 2 anzubringen. Hilfestellung kann der NABU am Schulbiologischen Zentrum leisten.
- b) DIN-normengerechte Pflanzung der festgesetzten Gehölzarten.

- c) DIN-normengerechter Schutz der mit einem Erhaltungsgebot geschützten Bestandsbäume vor Beschädigung, Überschüttung oder Abgrabung im Wurzelbereich.
 - d) Minimierung des Vogelschlagrisikos an Glasfronten durch eine entsprechende Gestaltung der Gebäude und wirksame Maßnahmen zur Vermeidung von Durchsicht- und Spiegelungs-Situationen insbesondere im Umfeld des Waldes und Gewässers (vgl. SCHMID et al. 2012 / Umweltbericht). Eine Bauherrenbroschüre „Glasflächen und Vogelschutz“ bietet z. B. der NABU an.
 - e) Zum vorsorglichen Schutz der Fledermaus- und Nachtfalterarten: Sicherstellung einer möglichst geringen Aufstellhöhe der Lichtquellen im Freiraum (Parkplätze, Biergarten etc.) zur Verringerung großräumiger Anlockeffekte von Insekten. Sicherstellung der Verwendung abgeschirmter, geschlossener Leuchten mit gerichteter Abstrahlung (z.B. keine unabgeschirmten Kugelleuchten) und Sicherstellung, dass keine Beleuchtungsausrichtung zum Waldrand und Gewässer hin erfolgt. Sicherstellung der Verwendung von Leuchten mit einem geringen Spektralbereich (570 – 630 nm – z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) oder eines engen Spektralbereiches (590 nm z. B. Natriumdampf – Niederdrucklampen). Die Untersuchungen von HUEMER, KÜHTREIBER & TARMANN (2010) (siehe Umweltbericht) legen insbesondere eine Verwendung von LED-Lampen nahe. Diese besitzen noch eine geringere Anlockwirkung auf Insekten als die bisher als günstig angesehenen Natriumdampf-Hochdrucklampen.
 - f) Baubegleitung zu den sonstigen Vermeidungsmaßnahmen gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan, wie Herstellung gering versiegelter Flächen, Schutz des Mutterbodens, u. a..
- (7) Die Vorhabenträgerin sichert zu, dem Stadtplanungsamt (61/4-4) einen Ansprechpartner für die Ökologische Baubegleitung bereits vor dem Einreichen der Abriss- und Bauanträge zu benennen.

§ 22 Entwässerung

- (1) Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Hom 285 – südlich Am Rombergpark – wurde ein Entwässerungskonzept erstellt (Fachbereich 70, Entwässerungsbetrieb, Dezember 2017). Es ersetzt nicht die erforderliche Entwässerungsplanung, die seitens der Vorhabenträgerin im Rahmen der nachfolgenden Bauantragsverfahren zu erstellen ist.
- (2) Alle auf den nicht öffentlichen Grundstücken errichteten Entwässerungsanlagen sind private Entwässerungseinrichtungen. Diese werden vom Eigentümer bzw. bei Nutzung von mehreren Eigentümern durch diese betrieben und unterhalten. Dies gilt auch für den Fall, dass Regenwasser oder auch Schmutzwasser von unterschiedlichen Sondergebieten und unterschiedlichen Eigentümern über eine gemeinsame Entwässerungsanlage, so z.B. einen Schmutzwasserkanal, abgeleitet wird.
- (3) Das Niederschlagswasser im Plangebiet ist in Richtung Schondelle zu führen, zurückzuhalten und in das Gewässer einzuleiten. Für die Niederschlagsentwässerung der Sondergebiete SO 1 und SO 3, die nicht an öffentliche Flächen des Botanischen Gartens Rombergparks angrenzen, sind Flächen des Sondergebietes SO 2 in Anspruch zu nehmen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Sorge dafür zu tragen, dass durch das Einräumen von grundbuchlich gesicherten Rechten/beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Anlieger (SO 1 und SO 3) die Trassenführung für die Regenwasserableitung gesichert ist, sowie ein Betreiben und Unterhalten der Anlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gewährleistet werden kann.

- (4) Anlagen zur Entwässerung, die von Anliegern mitgenutzt werden müssen, sind auch bei einer teilweisen Erschließung schon für den Endzustand auszubauen.
- (5) Gemäß den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes ist das Gelände der Kaufoptionsflächen 1 und 2 so zu modellieren bzw. die vorhandene Geländeneigung so beizubehalten, dass eine oberirdische Ableitung des Niederschlagswassers in südliche und westliche Richtung zur Schondelle möglich ist.
Innerhalb der künftigen privaten Grundstücke sind ausreichende Rückhalteräume mit Einleitung in die Schondelle zu schaffen. Die Rückhalteinrichtungen sind außerhalb von Pflanzmaßnahmen anzulegen. Weiterhin ist ein Weg / Betriebspunkt zur Reinigung der Rückhalteinrichtungen vorzusehen.
- (6) Für die Flächen der Kaufoptionen 1 und 2 ist die maximale Einleitungsmenge auf insgesamt 5 l/s in die Schondelle bis zu einem 1-jährlichem Regenereignis zu begrenzen. Für stärkere Regenereignisse, die über das 1-jährliche Regenereignis hinausgehen, ist ein Überlauf in den Rückhalteinrichtungen zu schaffen, der das Wasser der Schondelle zuführt. Für die Einleitung in die Schondelle ist ein Einleitungsantrag je Einleitungsstelle bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.
Die Gesamteinleitungsmenge von 5 l/s kann auf mehrere Einleitungsstellen aufgeteilt werden. Es ist sicherzustellen, dass eine ausreichende Einleitungsmenge für nachrangig entwickelte Baugebiete (Sondergebiet SO 4) vorgehalten wird. Aufgrund der exponierten Lage der Gewässereinleitung sind Sedimentfänge im Bereich der Rückhalteinrichtungen erforderlich.
Die Lage der Einleitungsstelle (Sondergebiete SO 1 – 3) muss die geplanten baulichen Maßnahmen „Prallschutz für den historischen Mauerturm“ und „Brückenteg über die Schondelle“ berücksichtigen.
- (7) Im Rahmen der Bauantragsverfahren ist für die Sondergebiete SO 1, 2 und 3 eine Gesamt-Entwässerungsplanung einschließlich einer Geländehöhenplanung zu erstellen und mit der Stadt Dortmund, EB 70, Entwässerungsbetrieb einvernehmlich abzustimmen.
Im Rahmen der Bauantragsverfahren ist für das Sondergebiet SO 4 eine Entwässerungsplanung einschließlich einer Geländehöhenplanung zu erstellen und mit der Stadt Dortmund, EB 70, Entwässerungsbetrieb, einvernehmlich abzustimmen.
- (8) Das Schmutzwasser sämtlicher Flächen ist an den bereits vorverlegten Mischwasserkanal in der Straße Am Rombergpark anzuschließen. Der Anschluss des Schmutzwassers kann ungedrosselt erfolgen.
Da der Schmutzwasserkanal im Norden in der Straße Am Rombergpark liegt, sind zur Ableitung des Schmutzwassers des Sondergebietes 4 Flächen der Sondergebiete So 1 – SO 3 in Anspruch zu nehmen.
Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, Sorge dafür zu tragen, dass durch das Einräumen von grundbuchlich gesicherten Rechten/beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Anlieger (SO 4) die Trassenführung für die Schmutzwasserableitung gesichert ist, sowie ein Betreiben und Unterhalten der Anlage nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gewährleistet werden kann.

§ 23 Überflutung

- (1) Der Nachweis des Überflutungsschutzes erfolgt nach DIN 1986-100 im Rahmen des Grundstücksentwässerungsgenehmigungsverfahrens durch die Vorhabenträgerin und ist für ein 30-jährliches Regenereignis zu führen. Die Rückhaltung der errechneten Niederschlagsvolumen ist auf den Grundstücken durch geeignete Maßnahmen nachzuweisen.
- (2) Das Gelände ist so zu modellieren bzw. die vorhandene Geländeneigung so beizubehalten, dass das Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen oberirdisch in südlicher und westlicher Richtung zur Schondelle abfließen kann. Für die höhergelegene Fläche des SO 4 ist zu beachten, dass das Gelände so zu modellieren ist, dass im Überflutungsfall das Niederschlagswasser nicht über die Erschließungsrampe (Buchstabe C) nach Norden ablaufen kann.
- (3) Es ist zu beachten, dass die Rückhalteanlagen auch bei einer teilweisen Erschließung schon für den Endzustand auszubauen sind.
- (4) Im Rahmen der Bauantragsverfahren ist ein Gesamt-Überflutungsnachweis für die Sondergebiete SO 1, 2 und 3 zu erstellen und mit der Stadt Dortmund, EB 70, Entwässerungsbetrieb, einvernehmlich abzustimmen.

§ 24 Zusatz- bzw. Anschlussarbeiten für die Erschließung

- (1) Alle sonstigen Maßnahmen, die ggf. durch die Erschließung der Sondergebietsflächen erforderlich werden, z. B. die verkehrlichen Anbindungen an die Planstraße, die Umlegung von Versorgungsleitungen, Beleuchtung usw. hat die Vorhabenträgerin auf ihre Kosten vorzunehmen.
- (2) Änderungen im vorhandenen Straßenraum dürfen nur mit Zustimmung des Tiefbauamtes der Stadt durchgeführt werden. Die Fachplanungen zur Anbindung an die Straßen werden dem Tiefbauamt der Stadt Dortmund zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt.
- (3) Wegen der Lage etwa vorhandener Versorgungsleitungen (Gas-, Wasser-, Strom-, Telefonleitungen usw.) hat sich die Vorhabenträgerin mit den zuständigen Versorgungsunternehmen rechtzeitig in Verbindung zu setzen.

§ 25 Allgemeine Kostentragung

- (1) Kosten, die durch von diesem Vertrag abweichende, im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen entstehen können, gehen zu Lasten des Investors. Dieser trägt zudem die Vermessungs-, Notar- und Grundbuchkosten (sofern nicht anders in den Kaufoptionsverträgen geregelt) sowie sonstige Kosten, die im Zusammenhang mit der Planung, der Realisierung und der Vorbereitung (z.B. Verträge oder zusätzlich notwendig werdende Auftragsvergaben) des Vorhabens entstehen.

Soweit die Stadt bezüglich der vorstehenden Kosten selbst kostenpflichtig wird, stellt sie der Investor frei und übernimmt die Kosten. Sie sind auf Anforderung der Stadt innerhalb eines Monats zu entrichten.

- (2) Die Erhebung von Gebühren, Kosten und Beiträgen nach den einschlägigen Bestimmungen ist, soweit nicht in diesem Vertrag angesprochen, gesondert zu betrachten und im Rahmen des geltenden Rechts zu regeln.

§ 26 Sicherheitsleistung und Erfüllungszwang

- (1) Vor Inkrafttreten des Kaufoptionsvertrages und vor einer Erteilung einer Baugenehmigung hat die Vorhabenträgerin zur Sicherung der mit diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen selbstschuldnerische Bürgschaften eines innerhalb der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers, unter Verzicht auf das Recht der Einrede, der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage nach den §§ 770 und 771 BGB in Höhe der voraussichtlichen Herstellungskosten für die grünordnerischen Maßnahmen der Stadt (Stadtplanungs- und Bauordnungsamt) beizubringen.

Die Bürgschaften sind zur Sicherung folgender Maßnahmen und in folgender Höhe zu erbringen:

- (2) Sicherung der grünordnerischen Maßnahmen:
Hierüber sind von der Vorhabenträgerin zwei nach den Kaufoptionsflächen 1 und 2 gesplittete Bürgschaftserklärungen (in brutto) in der Höhe von

2.1

Kaufoptionsfläche 1

a) Herstellungskosten:	76.520,00 €
b) Kosten für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	17.040,00 €
Summe zu 1:	93.560,00 €

2.2

Kaufoptionsfläche 2

a) Herstellungskosten:	62.505,00 €
b) Kosten für die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege	21.920,00 €
Summe zu 2:	84.420,00 €

einzureichen.

- (3) Vor Rückgabe der „Gesamtbürgschaften“ zu 2.1 und 2.2 ist eine neue Vertragserfüllungsbürgschaft in Höhe der Fertigstellungs- und Entwicklungspflegekosten für die grünordnerischen Maßnahmen zu 2.1 b) und 2.2 b) bei der Stadt -Stadtplanungs- und Bauordnungsamt zu hinterlegen. Die Bürgschaftserklärung kann auch unterteilt in die oben aufgeführten Teilmaßnahmen (Buchstabe a und b) erbracht werden.

- (4) Die Vorhabenträgerin sichert die Zahlung des Kostenanteils in Höhe von Kaufoptionsfläche 1: **93.560,00 €** (in Worten: dreiundneunzigtausendfünfhundersechzig Euro) und Kaufoptionsfläche 2: **84.420,00 €** (in Worten: vierundachtzigtausendvierhundertzwanzig Euro) durch eine selbstschuldnerische Bürgschaft eines innerhalb der Europäischen Gemeinschaft zugelassenen Kreditinstitutes oder Kreditversicherers, unter Verzicht auf das Recht der Einrede, der Anfechtung, der Aufrechnung und der Vorausklage nach den §§ 770 und 771 BGB ab.
- (5) Der Stadt steht die Bürgschaft aus § 26 Absatz 1 Punkt 2.1 a) bzw. Punkt 2.2 a) dieses Vertrages über die Herstellungskosten der grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen bis zur Teilabnahme durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt zu.
- (6) Der Stadt steht die Bürgschaft aus § 26 Absatz 1 Punkt 2.1 b) bzw. 2.2 b) dieses Vertrages über die Fertigstellungs- und Entwicklungspflegekosten für die grünordnerischen und landschaftspflegerischen Maßnahmen bis zur Endabnahme durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt zu.
- (7) Die Verminderung der Bürgschaftssumme erfolgt nach vorheriger Prüfung durch die Stadt - Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (61/4) - für die grünordnerischen Maßnahmen nach Vorlage und Prüfung der Lieferscheine / Rechnungen.
- (8) Mängel, die nach Abnahme der grünordnerischen Maßnahmen festgestellt werden, sind von der Projektentwicklerin vor einer weiteren Verringerung der Bürgschaftssumme zu beseitigen.
- (9) Für den Fall der Insolvenz oder der Zahlungsunfähigkeit der Vorhabenträgerin tritt diese hiermit ihre Gewährleistungs- und sonstigen Ansprüche aus Dienst-, Werk- und Lieferverträgen sowie eventuelle Ansprüche aus Sicherheiten der bauausführenden Unternehmer an die Stadt ab. Die Stadt nimmt diese Abtretung unter der o. g. Bedingung der Insolvenz bereits jetzt an.

§ 27

Verwertung von Urheberrechten, Überlassung von Untersuchungen und Gutachten

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich gegenüber der Stadt, in allen Verträgen mit Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, die sich auf Planungs- und Gutachterleistungen für öffentliche oder künftig öffentliche Flächen beziehen, Folgendes zu vereinbaren:
- „Die Stadt Dortmund hat das Recht, die Unterlagen mit sämtlichen Voruntersuchungen der Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros für die erforderlichen Planungs- und Bauleistungen zum vorgesehenen Zweck der Bebauungsplanung und deren anschließender Realisierung zu nutzen und zu ändern. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros und ihre Rechtsnachfolger sind gegenüber der Stadt Dortmund verpflichtet, Abweichungen von den Unterlagen zu gestatten. Die Stadt Dortmund wird ihr Nutzungsinteresse mit dem Bestandsinteresse des Urheberberechtigten abwägen und eine möglichst geringe Beeinträchtigung des urheberrechtlich geschützten Werkes anstreben. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. Vor einer wesentlichen Änderung oder Erweiterung der Planunterlagen und des ausgeführten Werkes sind die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros von der Stadt Dortmund, soweit zumutbar, zu hören.

Der §14 Urheberrechtsgesetz bleibt hiervon unberührt.

Veröffentlichungen dürfen die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros nur unter Namensangabe auch der Stadt vornehmen. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros bedürfen zu Veröffentlichungen der Einwilligung der Stadt Dortmund. Diese kann ihre Einwilligung nur aus wichtigen Gründen verweigern.

Die vorgenannten Absätze gelten auch, wenn das Vertragsverhältnis zwischen der Vorhabenträgerin und den Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros, gleich aus welchem Grund, vorzeitig endet. Die Wahrnehmung der vorgenannten Rechte durch die Stadt Dortmund ist mit den von der Vorhabenträgerin vereinbarten Honoraren abgegolten. Die Architektur-, Planungs- und Ingenieurbüros machen keine weiteren urheberrechtlichen Ansprüche gegenüber der Stadt Dortmund mehr geltend.

- (2) Die Vorhabenträgerin sichert der Stadt zu, dass diese die schutzrechtsfähigen Werke Dritter (z.B. Urheberrechte an Gutachten, Planungen etc.), die die Vorhabenträgerin beauftragt hat und zum Zwecke der Bauleitplanung, des Baugenehmigungsverfahrens, der Planung öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sowie der Planfeststellung der Stadt überlässt, zu den vorgenannten Zwecken ohne die Verletzung gewerblicher Schutzrechte uneingeschränkt nutzen, verwerten und ändern kann. Soweit die Stadt für eine Verletzung solcher gewerblicher Schutzrechte von Dritten in Anspruch genommen wird, kann sie verlangen, dass die Vorhabenträgerin sie von dieser Inanspruchnahme freistellen. Dies gilt auch für die Kosten der Rechtsverteidigung. Die Stadt wird solche Ansprüche Dritter nicht anerkennen oder befriedigen, ohne der Vorhabenträgerin vorher Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

§ 28

Rechtsnachfolge

- (1) Die Vorhabenträgerin ist berechtigt, sämtliche Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag mit für sie schuldbeitragender Wirkung ganz oder teilweise auf einen Dritten zu übertragen. Die Übertragung – unter Befreiung der Vorhabenträgerin - bedarf der Zustimmung der Stadt, die diese nur aus wichtigem Grund verweigern darf. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn eine lückenlose Übertragung der Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag nicht erfolgt, wenn der Dritte keine ausreichende Gewähr für die ordnungsgemäße Erfüllung der vertraglichen Pflichten bietet, insbesondere eine ausreichende Bonität nicht gegeben ist oder die Bürgschaften gemäß § 20 dieses Vertrages nicht beigebracht werden.

Bei Übertragung der Rechte und Verpflichtungen aus diesem Vertrag an einen Dritten haftet die Vorhabenträgerin gesamtschuldnerisch neben dem jeweiligen Rechtsnachfolger für die Erfüllung der Verpflichtungen dieses Vertrages, soweit sie nicht in schriftlicher Form von der Stadt aus der gesamtschuldnerischen Haftung entlassen wird.

- (2) Die Bestimmungen dieses Vertrages gelten auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger der Vertragsparteien. Sie verpflichten sich, alle mit diesem Vertrag begründeten Rechte und Verpflichtungen ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese wiederum zu verpflichten, sie auch ihren Rechtsnachfolgern aufzuerlegen.

- (3) Ein Verkauf einzelner Teile der Kaufoptionsflächen darf nur erfolgen, wenn die Verpflichtungen aus diesem Vertrag, die sich auf die jeweiligen gesamten Kaufoptionsflächen beziehen, bereits erfüllt sind. Die Vorhabenträgerin sichert weiterhin zu, die jeweiligen Entwurfspassagen in den Kaufverträgen der Stadt Dortmund, 61/4, zur Kenntnisnahme vorzulegen.

§ 29

Allgemeine Vertragsbestimmungen

- (1) Die in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen gelten vorbehaltlich etwaiger Rechte Dritter.
- (2) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages – insbesondere in Ermangelung der gesetzlich vorgeschriebenen Form – unwirksam sein, hat dies auf die Wirksamkeit der übrigen Vertragsbestimmungen keinen Einfluss. Die Vertragsparteien verpflichten sich, anstelle solcher unwirksamen Bestimmungen neue wirksame Bestimmungen zu vereinbaren, die den unwirksamen Bestimmungen nach Sinn und Zweck möglichst nahe kommen.
- (3) Die Wirksamkeit des Vertrages ist nicht von der Vollständigkeit seiner Anlagen abhängig.
- (4) Soweit die Vorhabenträgerin zur Erfüllung ihrer vertraglichen Verpflichtungen von der Stadt übermittelte personenbezogene Daten Dritter speichert oder sonst verarbeitet, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Einhaltung der datenschutzrechtlichen Vorschriften des Landesdatenschutzgesetzes NRW.

Alle Informationen, Geschäftsvorgänge und Unterlagen, die der Vorhabenträgerin im Zusammenhang mit den vertraglichen Leistungen bekannt werden, unterliegen der Verschwiegenheitspflicht gegenüber Dritten, es sei denn die Stadt stimmt einer Veröffentlichung schriftlich zu. Diese Pflicht bleibt auch nach Beendigung des Vertrages bestehen. Die Vorhabenträgerin legt ihren von diesem Vertrag betroffenen Mitarbeitern eine entsprechende Verpflichtung auf, soweit diese arbeitsrechtlich noch nicht bestehen sollte. Diese Verpflichtung besteht auch nach Beendigung dieses Vertrages fort.

- (5) Änderungen, Ergänzungen und die Aufhebung des Vertrages bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, soweit nicht das Gesetz ein weiter gehendes Formerfordernis enthält. Dies gilt auch für die Aufhebung dieser Schriftformklausel. Mündliche Nebenabreden bestehen daneben zwischen den Parteien nicht.
- (6) Bezüglich der vereinbarten Verpflichtungen ist der Gerichtsstand Dortmund. Erfüllungsort für die vertraglichen Leistungen ist Dortmund.
- (7) Die vertraglichen Regelungen stehen darüber hinaus unter dem Vorbehalt, dass der Bebauungsplan Hom 285 – südlich Am Rombergpark - rechtsverbindlich wird und die Kaufoptionen wahrgenommen werden.
- (8) Der Vertrag wird nebst Anlagen zweifach ausgefertigt. Jede Vertragspartei erhält eine Ausfertigung des Vertrages nebst Anlagen.

Dortmund, den

Für die Stadt Dortmund
Der Oberbürgermeister

Ullrich Sierau

Dortmund, den

Ludger Wilde
Stadtrat

Dortmund, den

20.12.18

Für die Vorhabenträgerin



Carsten Böker



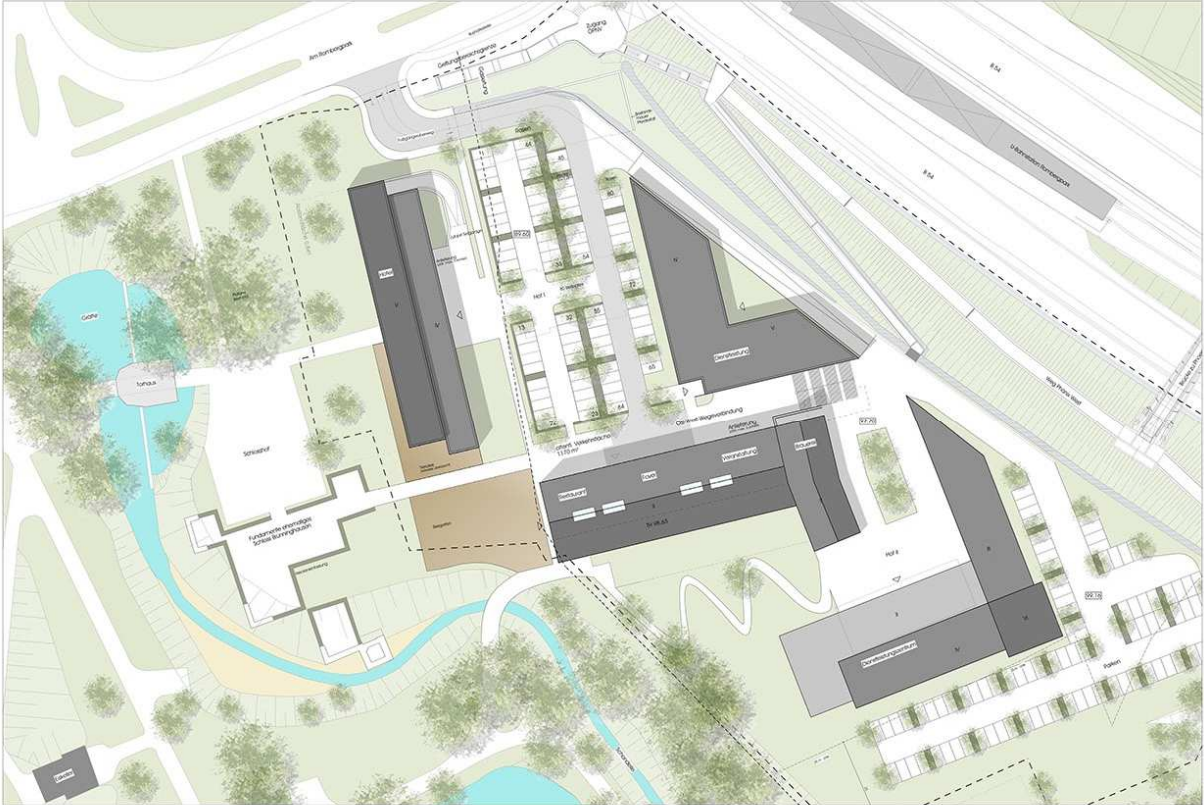
Hans-Leo Drewes



Dr. Manfred Kühne



Detlef Lotte



06.04.17
Lageplan



06.04.17
Perspektive von Norden



Ansicht Gastronomie / Brauerei Nordseite (Sondergebiet SO 2)



Ansicht Hotel Ostseite (Sondergebiet SO 1)

Ansicht Hotel und Gastronomie Südseite



Ansicht Hotel und Gastronomie Westseiten

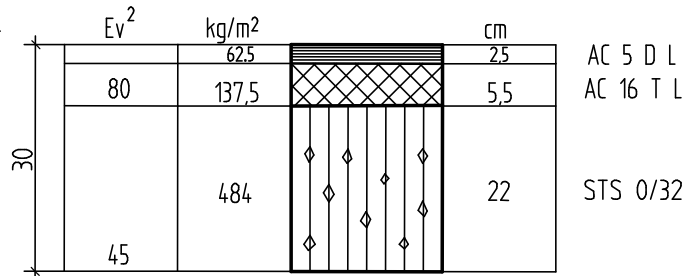
a) Asphaltdecke

TL Asphalt-StB u. ZTV Asphalt-StB:

Deckschicht aus Asphaltbeton
Asphalttragschicht

TL SoB-StB u. ZTV SoB-StB:

Schottertragschicht aus
natürlichen Gesteinskörnungen



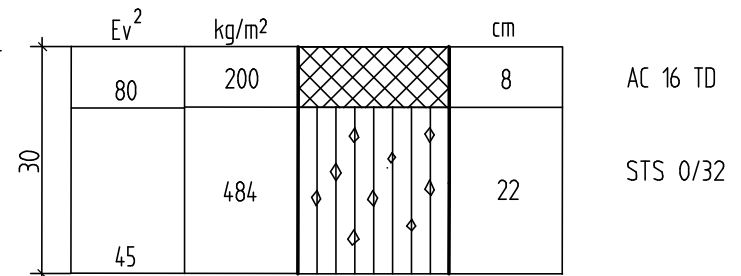
b) Asphaltdecke

TL Asphalt-StB u. ZTV Asphalt-StB:

Tragdeckschicht

TL SoB-StB u. ZTV SoB-StB:

Schottertragschicht aus
natürlichen Gesteinskörnungen



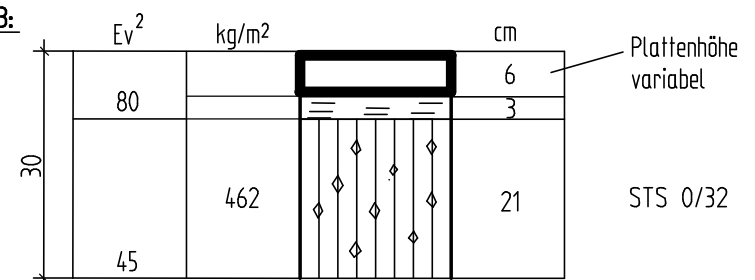
c) Plattenbelag

TL Pflaster-StB u. ZTV Pflaster-StB:

Platten

Zementmörtel, Mörtelgruppe III
(Mischungsverhältnis 1 : 4)

Schottertragschicht aus
natürlichen Gesteinskörnungen



d) Pflasterdecke

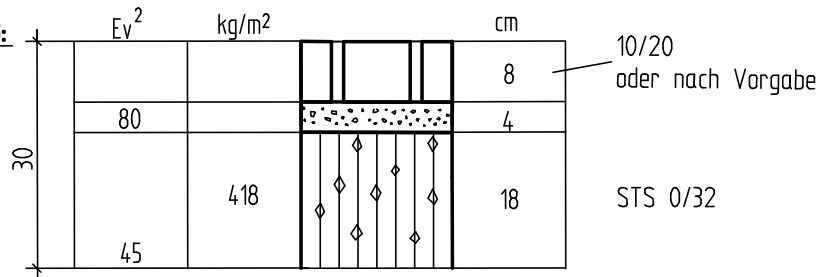
TL Pflaster-StB u. ZTV Pflaster-StB:

Betonpflaster

Bettung aus natürlicher
Gesteinskörnung 0/5 mm

TL SoB-StB u. ZTV SoB-StB:

Schottertragschicht aus
natürlichen Gesteinskörnungen



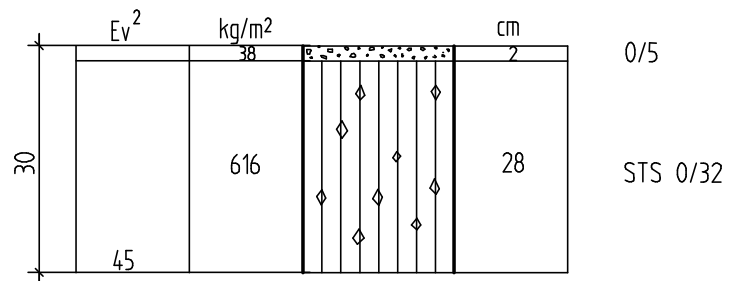
e) Ungebundene Decke

TL Gestein-StB u. ZTV LW:

Deckschicht ohne Bindemittel
Dolomit - Sand oder gleichwertiges
Material

TL SoB-StB u. ZTV SoB-StB:

Schottertragschicht aus
natürlichen Gesteinskörnungen



Bk0,3

B ≤ 0.3

(VB < 10)

Bauweise mit Asphaltdecke für Fahrbahnen

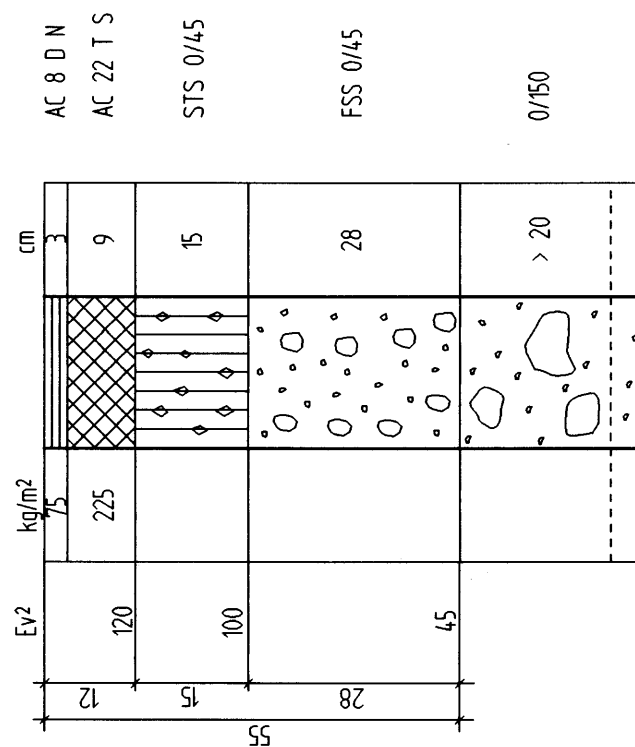
Blatt 7

RStO 2012

Tafel 1 Zeile 3

Parkfläche für PKW-Verkehr,
befahrbare Wohnwege, Anliegerstraßen

Stand: 12/13



TL Asphalt-SfB u. ZTV Asphalt-SfB:

Deckschicht aus Asphaltbeton
Asphalttragschicht

TL SoB-SfB u. ZTV SoB-SfB:

Schottertragschicht aus
natürlichen Gesteinskörnungen

Frostschuttschicht aus
Recyclingmaterial

ZTVE-SfB:

Bei Bedarf:
Verbesserung von wenig tragfähigem
Untergrund und Unterbau durch
Bodenaustausch mit geeigneten
Baustoffen aus Recyclingmaterial

BEMERKUNG:

Verzicht von RC-Material im Grundwasser und im Bodenhorizont
1m über dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand.

BK0,3
 $B \leq 0,3$
 (VB > 10 - 60)

RStD 2012
 Tafel 3 Zeile 1

**Bauweise mit Pflasterdecke
 für Fahrbahnen**

Mischverkehrsfläche, Anliegerstraße
 in kleinen Erschließungsgebieten

Blatt 13

Stand: 03/13

TL Pflaster-StB u. ZTV Pflaster-StB:

Betonpflaster

Pflasterbettung aus natürlicher
 Gesteinskörnung 0/5 mm

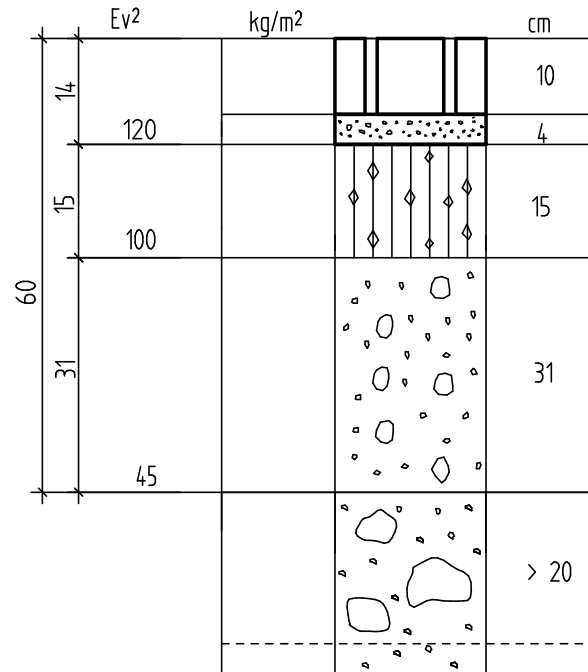
TL SoB-StB u. ZTV SoB-StB:

Schottertragschicht aus
 natürlichen Gesteinskörnungen

Frostschutzschicht aus
 Recyclingmaterial

ZTVE-StB:

Bei Bedarf:
 Verbesserung von wenig tragfähigem
 Untergrund und Unterbau durch
 Bodenaustausch mit geeigneten
 Baustoffen aus Recyclingmaterial



10/20 oder nach Vorgabe

STS 0/45

FSS 0/45

0/150

Verfahrensweise bei zwei Ausbaustufen

In der 1. Ausbaustufe wird eine 5cm dicke Tragdeckschicht AC 16 T D auf der Schottertragschicht eingebaut.
 In der 2. Ausbaustufe wird die Tragdeckschicht entfernt und der endgültige Ausbau, Betonpflaster mit einer 4cm dicken Pflasterbettung hergestellt.

BEMERKUNG:

Verzicht von RC-Material im Grundwasser und im Bodenhorizont
 1m über dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand.

BK3,2
 B > 1,8 - 3,2
 (VB > 900 - 3200)

RSt0 2012
 Tafel 2 Zeile 2

Bauweise mit Betondecke

Busbuchten, Busfahrstreifen,
 Busbahnhöfe

Blatt 9c

Stand: 03/13

Ermittlung der Belastungsklasse anhand der Anzahl der Busse / Tag
Tabellae3 Rst0'12 (Blatt 4b)

	Ev ²	kg/m ²	cm	
Betondecke			23	
Asphalttragschicht	120	250	10	AC 22 T S
Frostschuttschicht aus Recyclingmaterial	45		32	FSS 0/45
ZTVE-StB:			> 20	0/150
			59	

TL Beton-StB u.
ZTV Betonstraße-StB:

Betondecke

TL Asphalt-StB u. ZTV Asphalt-StB:

Asphalttragschicht

TL SoB-StB u. ZTV SoB-StB:

Frostschuttschicht aus
 Recyclingmaterial

ZTVE-StB:

Bei Bedarf:
 Verbesserung von wenig tragfähigem
 Untergrund und Unterbau durch
 Bodenaustausch mit geeigneten
 Baustoffen aus Recyclingmaterial

BEMERKUNG:

Verzicht von RC-Material im Grundwasser und im Bodenhorizont
 1m über dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand.

BK3.2
 B > 1,8 - 3,2
 (VB > 300 - 900)

RS10 2012

Tafel 2 Zeile 2

Bauweise mit Betondecke

Fußgängerzone mit Ladeverkehr,
 Parkfläche mit Schwerverkehr
 Parkstreifen im Bereich von Industriestraßen

Blatt 10

Stand: 03/13

TL Pflaster-StB u. ZTV Pflaster-StB:

Betonpflaster

Pflasterbettung aus natürlicher
 Gesteinskörnung 0/5 mm

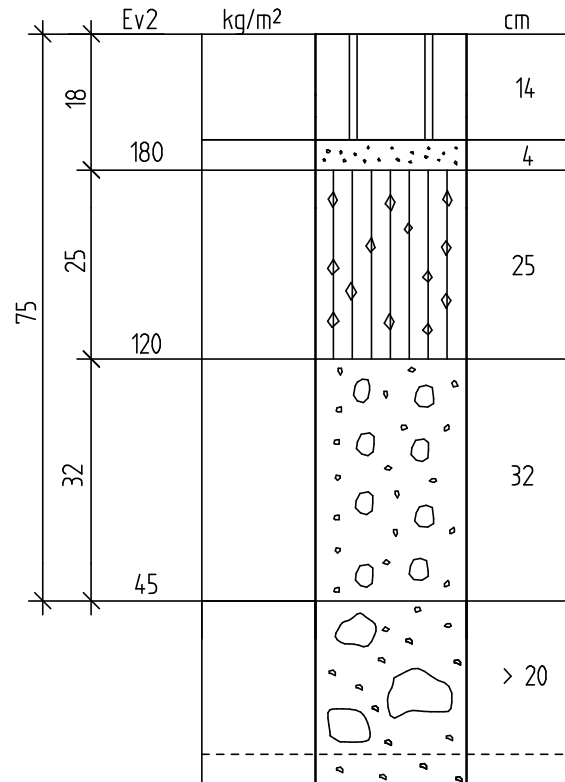
TL SoB-StB u. ZTV SoB-StB:

Schottertragschicht aus
 natürlichen Gesteinskörnungen

Frostschuttschicht aus
 Recyclingmaterial

ZTVE-StB:

Bei Bedarf:
 Verbesserung von wenig tragfähigem
 Untergrund und Unterbau durch
 Bodenaustausch mit geeigneten
 Baustoffen aus Recyclingmaterial



16/24 oder nach Vorgabe

STS 0/45

FSS 0/45

0/150

Hinweis: Bei anderen Pflasterdicken variiert die Dicke der Frostschuttschicht !

Auf der STS ist ein Ev - Wert von **180!** gefordert.

BEMERKUNG:

Verzicht von RC-Material im Grundwasser und im Bodenhorizont
 1m über dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand.

Satzung der Stadt Dortmund
zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen
nach §§ 135a - 135c BauGB
vom 19.02.2007

Aufgrund von § 135c Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 / BGBl. III/FNA 213-1) und der §§ 7 und 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW. S. 666 / SGV NRW 2023) hat der Rat der Stadt Dortmund in der Sitzung am 15.02.2007 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Kostenerstattungsbeträge für die Durchführung von zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen werden nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) und dieser Satzung erhoben.

§ 2

Umfang der erstattungsfähigen Kosten

(1) Erstattungsfähig sind die Kosten für die Durchführung von allen Ausgleichsmaßnahmen, die nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet sind.

(2) Die Durchführungskosten umfassen die Kosten für

1. den Erwerb und die Freilegung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen,
2. die Ausgleichsmaßnahmen einschließlich ihrer Planung, Fertigstellungs- und Entwicklungspflege.

Dazu gehört auch der Wert der von der Stadt Dortmund aus ihrem Vermögen bereitgestellten Flächen im Zeitpunkt der Bereitstellung.

(3) Die Ausgestaltung der Ausgleichsmaßnahmen einschließlich deren Durchführungsdauer ergibt sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Verbindung mit den in der Anlage dargestellten Grundsätzen. Die Anlage ist Bestandteil der Satzung. Der Bebauungsplan kann im Einzelfall von den in der Anlage beschriebenen Grundsätzen Abweichungen vorsehen. Dies gilt entsprechend für Satzungen nach §§ 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 und § 12 BauGB.

§ 3

Ermittlung der erstattungsfähigen Kosten

Die erstattungsfähigen Kosten werden nach den tatsächlichen Kosten ermittelt.

§ 4

Verteilung der erstattungsfähigen Kosten

Die nach §§ 2, 3 erstattungsfähigen Kosten werden auf die nach § 9 Abs. 1a BauGB zugeordneten Grundstücke nach Maßgabe der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO) verteilt. Ist keine zulässige Grundfläche festgesetzt, wird die überbaubare Grundstücksfläche zugrunde gelegt. Für sonstige selbständige versiegelbare Flächen gilt die versiegelbare Fläche als überbaubare Grundstücksfläche.

§ 5 Anforderung von Vorauszahlungen

Die Stadt Dortmund kann für Grundstücke, für die eine Kostenerstattungspflicht noch nicht oder nicht in vollem Umfang entstanden ist, Vorauszahlungen bis zur Höhe des voraussichtlichen Kostenerstattungsbetrages anfordern, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen.

§ 6 Fälligkeit

Der Kostenerstattungsbetrag wird einen Monat nach Bekanntgabe der Anforderung fällig.

§ 7 Ablösung

Der Kostenerstattungsbetrag kann auf Antrag abgelöst werden. Der Ablösebetrag bemisst sich nach der voraussichtlichen Höhe des zu erwartenden endgültigen Erstattungsbetrages.

§ 8 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Veröffentlichung in den "Dortmunder Bekanntmachungen, Amtsblatt der Stadt" in Kraft. Gleichzeitig tritt die Satzung der Stadt Dortmund zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a - 135c BauGB vom 06.04.1998 außer Kraft.

-.....-

Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Stadt Dortmund zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a - 135c BauGB

Ausführungsgrundsätze

1. Anpflanzung/Aussaart von standortheimischen Gehölzen, Kräutern und Gräsern

1.1 Anpflanzung von Einzelbäumen

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Herstellen der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916
- Anpflanzung von Hochstammbäumen mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20
- Verankerung der Bäume und Schutz vor Beschädigungen sowie Sicherung der Baumscheibe
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: für 4 Jahre

1.2 Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Waldmänteln

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzung von Bäumen I. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18, Bäumen II. Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 14/16, Heistern 150/175 hoch und zweimal verpflanzten Sträuchern je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 der 100/150 hoch
- Je 100 qm je 1 Baum I. Ordnung, 2 Bäume II. Ordnung, 5 Heister und 40 Sträucher

- Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: für 3 Jahre

1.3 Anlage standortgerechter Wälder

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Aufforstung mit standortgerechten Arten
- 3 500 Stück je ha, Pflanzen 3-5 jährig, Höhe 80-120 cm; (bei Verwendung von Jungware ca. 10.000 Stück je ha)
- Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: für 5 Jahre

1.4 Schaffung von Streuobstwiesen

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Anpflanzung von Obstbaumhochstämmen und Befestigung der Bäume
- je 100 qm ein Obstbaum der Sortierung 10/12
- Einsaat Gras-/Kräutermischung
- Erstellung von Schutzeinrichtungen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: für 5 Jahre

1.5 Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen

- Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915
- Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern, möglichst aus autochtonem Saatgut
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: für 3 Jahre

2. Schaffung und Renaturierung von Wasserflächen

2.1 Herstellung von Stillgewässern

- Aushub und Einbau bzw. Abfuhr des anstehenden Bodens
- ggf. Abdichtung des Untergrundes
- Anpflanzung standortheimischer Pflanzen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: für 3 Jahre

2.2 Renaturierung von Still- und Fließgewässern

- Offenlegung und Rückbau von technischen Ufer- und Sohlbefestigungen
- Gestaltung der Ufer und Einbau natürlicher Baustoffe unter Berücksichtigung ingenieurbiologischer Vorgaben
- Anpflanzung standortheimischer Pflanzen
- Entschlammung
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: für 3 Jahre

3. Begrünung von baulichen Anlagen

3.1 Fassadenbegrünung

- Anpflanzung von selbstklimmenden Pflanzen
- Anbringung von Kletterhilfen und Pflanzung von Schling- und Kletterpflanzen
- eine Pflanze je 2 lfd. m
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: für 2 Jahre

3.2 Dachbegrünung

- intensive Begrünung von Dachflächen
- extensive Begrünung von Dachflächen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: für 3 Jahre

4. Entsiegelung und Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung

4.1 Entsiegelung befestigter Flächen

- Ausbau und Abfuhr wasserundurchlässiger Beläge
- Aufreißen wasserundurchlässiger Unterbauschichten
- Einbau wasserundurchlässiger Deckschichten
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: für 1 Jahr

4.2 Maßnahmen zur Grundwasseranreicherung

- Schaffung von Gräben und Mulden zur Regenwasserversickerung
- Rückbau/Anstau von Entwässerungsgräben, Verschließen von Drainagen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: für 1 Jahr

5. Maßnahmen zur Extensivierung

5.1 Umwandlung von Acker bzw. intensivem Grünland in Acker- und Grünlandbrache

- Nutzungsaufgabe
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: für 1 Jahr

5.2 Umwandlung von Acker in Ruderalflur

- ggf. Abtragen und Abtransport des Oberbodens
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: für 1 Jahr

5.3 Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland

- Bodenvorbereitung, ggf. Abtragen und Abtransport des Oberbodens
- Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: für 5 Jahre

5.4 Umwandlung von intensivem Grünland in extensiv genutztes Grünland

- Nutzungsreduzierung
- Aushagerung durch Mahd und Verwertung oder Abtransport des Mähguts
- bei Feuchtgrünland Rückbau von Entwässerungsmaßnahmen
- Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: für 5 Jahre

Dr. Langemeyer
Oberbürgermeister

